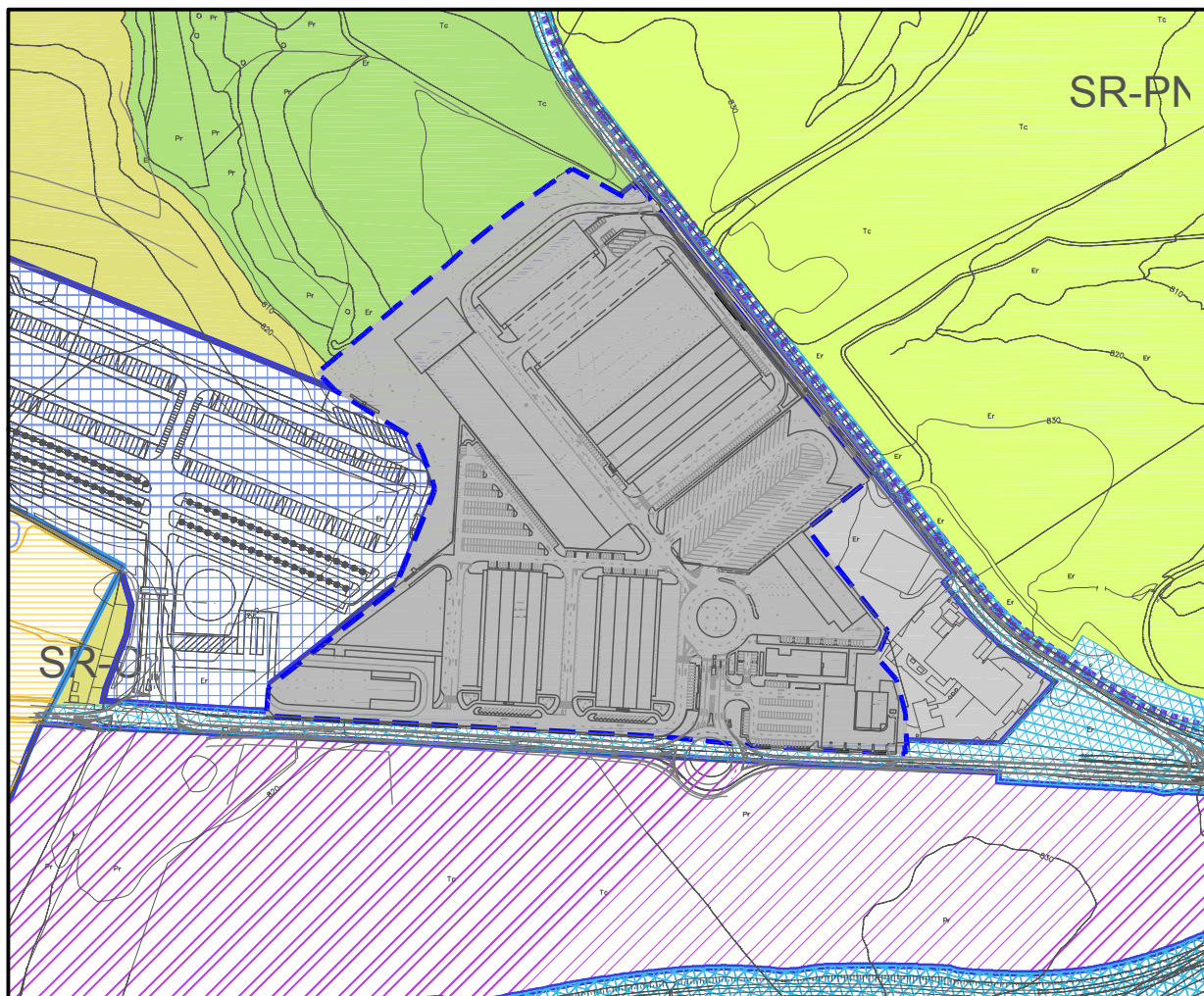


# MODIFICACION PUNTUAL N°3 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA "CENTRO DE TRANSPORTE"



## DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROMOTOR:



CONSULTOR:



INGENIERO DE CAMINOS:

Francisco Ledesma García

OCTUBRE 2011



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
"CENTRO DE TRANSPORTE". SALAMANCA**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**PROMOTOR: CETRAMESA, S.A.**

**CONSULTOR:**



**Ingeniero de Caminos: Francisco Ledesma García**

OCTUBRE de 2011

## **DI.- DOCUMENTO INFORMATIVO**

### **DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA**

TÍTULO I.- ANTECEDENTES

TÍTULO II.- ESTADO ACTUAL

TÍTULO III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### **DI-PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

PI-1.- Situación y clasificación según Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U.  
(Puerto Seco)

PI-2.- Calificación según Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. (Puerto Seco)

PI-3.- Clasificación vigente según Sentencia 783/2011.

PI-4.- Ordenación interior antigua (D.A. junio 2004)

## **DN.- DOCUMENTO NORMATIVO**

### **DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE**

TÍTULO I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

TÍTULO II.- DEFINICIÓN DE LA UNIDAD URBANA Nº 48

TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL Y DE LAS RAZONES DE SU URGENCIA.

TÍTULO IV.- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

TÍTULO V.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

- TÍTULO VI.- ANÁLISIS SOBRE EL AUMENTO DEL VOLUMEN EDIFICATORIO  
(ART. 173 RUCYL)
- TÍTULO VII.- RESUMEN EJECUTIVO  
Capítulo VII.1.- Nuevo ámbito  
Capítulo VII.2.- Alcance de la modificación  
Capítulo VII.3.- Ámbito de suspensión de licencias
- TÍTULO VIII.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS
- TÍTULO IX.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN INTERIOR
- TÍTULO X.- TRÁMITE AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN
- TÍTULO XI.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE  
PROTECCIÓN CIVIL
- TÍTULO XII.- ANÁLISIS SOBRE LA AFECCIÓN AL CATÁLOGO Y PROTECCIÓN  
DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
- TÍTULO XIII.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO

**DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

**DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- PO-1.- Modificación del Plano 2MOD/01 1OG. Ordenación general.  
Clasificación del Suelo
- PO-2.- Delimitación propuesta
- PO-3.- Ordenación interior propuesta
- PO-4.- Ámbito de suspensión de licencias



**DN.- DOCUMENTO NORMATIVO**

**DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE**

## DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

### ÍNDICE

- TÍTULO I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- TÍTULO II.- DEFINICIÓN DE LA UNIDAD URBANA N° 48
- TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN GENERAL Y DE LAS RAZONES DE SU URGENCIA.
- TÍTULO IV.- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN
- TÍTULO V.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE
- TÍTULO VI.- ANÁLISIS SOBRE EL AUMENTO DEL VOLUMEN EDIFICATORIO (ART. 173 RUCYL)
- TÍTULO VII.- RESUMEN EJECUTIVO
- Capítulo VII.1.- Nuevo ámbito
  - Capítulo VII.2.- Alcance de la modificación
  - Capítulo VII.3.- Ámbito de suspensión de licencias
- TÍTULO VIII.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS
- TÍTULO IX.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN INTERIOR
- TÍTULO X.- TRÁMITE AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN
- TÍTULO XI.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL
- TÍTULO XII.- ANÁLISIS SOBRE LA AFECCIÓN AL CATÁLOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
- TÍTULO XIII.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO

## **DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE**

### **TÍTULO I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Se recoge en esta Memoria Vinculante, de acuerdo con el artículo 169 del RUCYL, las modificaciones a introducir, como Modificación Puntual nº 3 del instrumento de planeamiento general vigente, modificaciones que ya quedaron expuestas en el apartado 3 de la Memoria Informativa, pero que es obligado que figuren en este documento y que son:

- 1) Para dar cumplimiento a la Sentencia 783/2011 que anula la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca aprobado por orden FOM 59/2007, en la parte del Centro de Transporte, pero exclusivamente en lo que se refiere a que el suelo urbano consolidado que conforma dicho centro no está incluido en ninguna unidad urbana, se establece una nueva unidad urbana en el Plan General de Ordenación, en concreto la nº 48, la cual estará formada por los terrenos con clasificación de suelo urbano consolidado que conforman los ámbitos del Sistema General de Equipamiento Centro de Transporte y del Sistema General de Equipamiento Matadero, incluyendo los terrenos cuya clasificación se ha modificado, según lo expuesto en el punto 1, y que estaban clasificados como suelo rústico de entorno urbano, para de esta forma solventar de manera urgente la falta de regulación urbanística en el ámbito del Sistema General Centro de Transporte.
- 2) Modificación de la clasificación de suelo rústico de entorno urbano de una franja de terreno de pequeña entidad existente entre el Centro de

Transporte y el Complejo Agroalimentario, así como de otra franja de terreno, de idéntica clasificación, situada al norte del Centro de Transporte, clasificando ambas franjas como suelo urbano consolidado, a agregar al ámbito de suelo urbano consolidado para Sistema General de Equipamiento de Centro de Transporte que contemplaba para tal fin la mencionada Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca aprobada en enero de 2007.

La modificación de la clasificación de la franja de terreno rústico mencionada en primer lugar se establece con el ánimo de conseguir que los ámbitos del Centro de Transporte y el Complejo Agroalimentario sean colindantes, dando continuidad a las mallas viarias y de servicios de ambas actuaciones.

La modificación de la clasificación de la franja de terreno citada en segundo lugar, esto es, por el norte del ámbito del Centro de Transporte, se establece para dar cabida a un acceso de seguridad al recinto, tal y como queda reseñado en la Memoria Vinculante.

- 3) Debido a que la Revisión Adaptación del P.G.O.U. aprobado por orden FOM 59/2007 incluía en un mismo Sistema General de Equipamiento CT, (previsiblemente por error), la superficie destinada a Sistema General de Equipamiento de Transporte y al Sistema General de Equipamiento Matadero, según figura en el Plano PI-1, con la tramitación del presente instrumento urbanístico se regularizará la mencionada situación, separándose en un Sistema General de Equipamiento de Transporte y otro de Equipamiento de Matadero.

Hay que poner de manifiesto que se ha efectuado recientemente un minucioso levantamiento topográfico de la zona, incluyendo lógicamente el ámbito del Sistema General de Transporte y sus aledaños tal y como queda reflejado en el plano PO-2.- Delimitación Propuesta

Respecto a los límites del Sistema General de Equipamiento Matadero, se han incluido en la presente Modificación Puntual los límites que se ajustan a la realidad física de la parcela, dado que coinciden plenamente con el vallado existente en el perímetro de la parcela.

- 4) Al entender que la citada Sentencia 783/2011 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala de lo Contencioso Administrativo de Valladolid no anula los usos contemplados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, en concreto la Ordenanza 12, usos para los Sistemas Generales de Equipamiento, clase Transporte, estando en vigor los allí contemplados, se modifican los mismos, permitiendo como usos compatibles los de manipulación, transformación y almacenaje de mercancías, entendiendo que estos usos forman parte de los usos permitidos en las instalaciones complementarias de acuerdo con lo que el vigente Plan General permite en la actualidad. Por ello, podría considerarse que formalmente no se trata de una Modificación de uso, si no más bien de una aclaración de la normativa del Plan General aprobado en enero de 2007, cuyos usos compatibles son además los de recepción, clasificación y distribución de las mismas.

Por otra parte, y sin que ello suponga modificación alguna del Plan General de Ordenación Urbana, se incluye una ordenación interna del ámbito del Sistema General de Equipamiento de Transporte adaptándola a la nueva delimitación y a la realidad de la urbanización ejecutada, distribuyendo la edificabilidad entre las parcelas resultantes sin aumentar el índice de edificabilidad previsto en el P.G.O.U. ( $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), donde quede reflejado el mencionado acceso de emergencia desde carretera de Florida de Liébana y estableciendo una zona, situada en el oeste del Centro de Transportes, donde se creará una estación de servicio de carburantes, aparcamiento y espacios ajardinados, y una parcela destinada a usos terciarios. La ordenación interior viaria y parcelaria propuesta tiene por objeto racionalizar la funcionalidad y el uso de las instalaciones de interés público y zonas de servicios, así como para mejorar económicamente la explotación del Sistema General de Transporte.

De esta forma la distribución de superficies, usos y edificabilidades existentes y propuestas para el Sistema General Centro de Transporte quedaría como sigue:

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE	
	P.G.O.U. 2007	M.PUNTUAL N° 3
CENTRO DE TRANSPORTE	150.973 m <sup>2</sup>	150.750 m <sup>2</sup>
MATADERO	-----	18.108 m <sup>2</sup>

PARCELA	CALIFICACION	USO	SUELO (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	INDICE DE EDIFICABILIDAD PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD EJECUTADA (m <sup>2</sup> )	
A1	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	9.100	9.900	1,09	-
A2	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	7.010	7.200	1,03	7.075,00
A3	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	6.770	9.453,87	1,40	-
A4.1	Zona terciaria	TO-TH	Administrativo-hotelerero	5.000	4.186,75	0,84	-
A4.2	Servicios urbanos "grado 2º"	SU	Estación de servicio	2.347,71	553,13	0,24	-
A5	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	4.760	6.466,50	1,36	4.929,40
A6	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	4.760	6.466,50	1,36	4.988,00
D	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Nave polivalente	6.842	4.520	0,66	2.470,00
E	Zona terciaria	TO-TH	Servicios y recinto aduanero	6.690	5.800	0,87	2.546,80
F	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	3.000	3.900	1,30	-
G	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	1.925	1.831,25	0,95	-
H	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Control de accesos	22	22	1,00	17,50
I	Servicios urbanos "grado 2º"	SU		184	-	-	-
J	Servicios urbanos "grado 1º"	SU		480	-	-	-
	Espacios libres	EL		13.250	-	-	-
	Vías públicas (1)	VI		78.609,29	-	-	-
			<b>Totales</b>	<b>150.750</b>	<b>60.300</b>		
				<b>Máxima edificabilidad permitida:</b>	<b>60.300</b>		

(1) Incluye aparcamientos y aceras

Se han efectuado correcciones de errores materiales detectados en el plano P0.3 del documento de aprobación inicial debido a incoherencias entre lo



definido en los rótulos y en el cuadro del plano, considerando válido aplicar el dato correspondiente a la realidad física. En concreto se han modificado los datos referentes las superficies de suelo de las parcelas A4.2, A6, E e I. La modificación de los datos de superficie de estas parcelas se ha trasladado al resto de documentos de la Modificación.

## **TÍTULO II.- DEFINICIÓN DE LA UNIDAD URBANA Nº 48**

Para dar cumplimiento a la Sentencia 783/2011 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala de lo Contencioso Administrativo, en el presente instrumento urbanístico se determina una nueva Unidad urbana, de una superficie inferior a 100 has de suelo clasificado como urbano consolidado, tal y como especifica el artículo 85.1 del RUCyL, que engloba terrenos considerados como Sistema General de Equipamiento, Centro de Transporte y Matadero, con los ámbitos determinados en la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

La nueva Unidad urbana, denominada Centro de Transporte-Matadero tendrá el nº 48, siguiendo la numeración recogida en la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, vigente en la actualidad.

Sus características se recogen en la ficha correspondiente.

**DETALLE DE LA UNIDAD URBANA**

Unidad integrada nº 7      Barrio nº 7.2      Unidad urbana: 48  
 Denominación: CENTRO DE TRANSPORTE-  
 MATADERO

**Características de la unidad urbana**

Población censada:	0
Nº de viviendas con población censada:	0
Superficie de Polígono bruto (m²):	168.858
Superficie de suelo edificado (manzanas) (m²):	24.802
Nº de manzanas incluidas en el ámbito:	12
Nº de parcelas incluidas en el ámbito:	15
Nº de viviendas (existentes y proyectadas):	0

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

Residencial	0	Enseñanza	0
Industria	0	Comercio	0
Religioso	0	Oficinas	0
Aparcamiento/Garaje	0	Turismo	0
Deportivo	0	Almacén	0
Espectáculos	0	Otros usos	24.802

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

Sistemas Generales Viario	89.532
Sistemas Generales Espacios Libres	13.250
Resto Sistemas y Dotaciones Generales (Edificación)	66.076

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

Viario Local	0
Dotaciones Locales de Espacios Libres	0
Resto Dotaciones Locales (Edificación)	0

**Parámetros urbanísticos de partida**

Uso predominante	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
Zona de ponderación de usos	C
Superficie contruida homogeneizada	24.802
% Viario Local y Espacios Libres	0
Superficie de Polígono Neto (Pn)	0
Superficie construida bruta (m²/Ha.)	1.469
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie bruta)	0
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie neta)	0
Superficie construida neta (m²/Ha.)	0

**Parámetros urbanísticos de cálculo**

Superficie solares insuficientes (m²)	0	
Superficie construida de solares insuficientes (m²)	0	
Nº de viviendas de solares insuficientes (ud.)	0	
Superficie de Polígono de Cálculo (Pc)	0	
Densidad. (Viviendas/Ha.)	0	
Superficie construida (m²/Ha.)	1.469	( 0,01 m²/m²)
Techo máximo de superficie edificable disponible (m²)	42.741	( 0,40 m²/m²)

### **TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL Y DE LAS RAZONES DE SU URGENCIA**

Como consecuencia de la mencionada Sentencia 783/2011 se ha creado un "vacío" dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, dado que carece todo el término municipal de la preceptiva ordenación general, de acuerdo con el artículo 79 del RUCyL.

Por ello se hace necesario tramitar la presente Modificación del planeamiento general en vigor, debiendo hacerse además con toda la urgencia que sea posible, dado que se encuentra el municipio de Salamanca con un instrumento de ordenación general incompleto.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 169 del RUCyL, los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general, y siempre que no impliquen su revisión, se consideran modificaciones de los mismos. En el presente caso no existe el menor género de duda sobre que no se trata de una revisión, según lo expuesto en el artículo 168, al no reconsiderarse de manera total la ordenación general, tratándose por tanto de una Modificación del Plan General.

### **TÍTULO IV.- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN**

Según el mencionado artículo 169, la Memoria Vinculante debe identificar los cambios que se introduzcan en el instrumento de planeamiento general vigente, justificando *"la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público"*

La conveniencia de la presente Modificación Puntual queda fuera de toda duda, dado que es necesario resolver de manera urgente la falta de regulación urbanística en el ámbito del Centro de Transporte, derivada de la Sentencia 783/2011 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala de lo Contencioso Administrativo, estableciéndose en esta Modificación Puntual todos los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito del Centro de Transporte exigidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Sobre la segunda de las modificaciones propuestas, esto es la modificación del ámbito de Suelo Urbano Consolidado, calificado como Sistema General de Equipamiento, Centro de Transporte, cabe decir:

- Cuando se redactó la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, se deslizó un error en el documento nº 2 Planos, que afecta al ámbito de los Sistemas Generales de Equipamiento de Transporte, y de equipamiento-Matadero, en concreto en el *Plano 6-OG Planos de Ordenación. Calificación de Suelo. Conjunto de Sistemas Generales*, ya que se grafizó el conjunto de ambos Sistemas Generales, como un solo Sistema General de Equipamiento T-C.T.

Dicho error, puede suscitar “dudas urbanísticas”, considerándose necesario establecer, en planos, la división de los dos Sistemas Generales de Equipamiento, uno de Equipamiento de Transporte y otro de Equipamiento de Matadero Municipal, dado que son dotaciones urbanísticas de muy diferente carácter.

Con ello se independizarán ambos Sistemas Generales, evitando de esta manera que en algún momento se puedan producir confusiones

de índole urbanística, delimitándose claramente el Sistema General de Equipamiento destinado a actividades de transporte, logísticas, fragmentación de cargas, almacenaje, etc... de mercancías.

- Es necesario y obligado establecer un acceso de seguridad desde el Centro de Transportes a la carretera de Florida de Liébana según el artículo 185 del R.D. 1211/1990 de 28 de septiembre que desarrolla el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. Dicho acceso estaba previsto como **“salida de seguridad”** en la Ordenación Modificada aprobada por Decreto de Alcaldía de 16 de junio de 2004 (Plano PI-4), en una ubicación en la que la diferencia de cota existente entre la plataforma del Centro de Transportes y la mencionada carretera, imposibilitaba la ejecución del mismo. No obstante, aunque dicho acceso hubiera podido materializarse, la conexión a la carretera de Florida de Liébana se hubiera efectuado en un punto muy cercano a la intersección de la mencionada vía con la carretera autonómica CL-517, Salamanca a Vitigudino, lo que indudablemente hubiese representado un peligro desde el punto de vista de la seguridad vial.

Por ello, se hace inevitable ampliar el ámbito hacia el noroeste, con una franja de unos 47 m de anchura, con lo cual la diferencia de cota entre la carretera de Florida de Liébana y el Centro de Transporte disminuye notablemente, haciendo viable la construcción del acceso de seguridad, con lo cual se cumple la normativa sectorial, alejándose una mayor distancia del citado punto de intersección de ambas carreteras, mejorándose notablemente las condiciones de seguridad vial.

Además la anchura de la mencionada franja debe de permitir crear un espacio libre público, con la plantación de alguna especie autóctona, con el fin de establecer una zona entre el suelo urbano y el suelo rústico de entorno urbano que favorezca la transición con el medio ambiente.

- Igualmente la modificación del ámbito está obligada con objeto de regularizar, por el oeste, la colindancia del Sistema General de Equipamiento de Transporte con la de un sector de Suelo Urbanizable Delimitado Terciario colindante por el oeste.

Entre ambas actuaciones, y de acuerdo con el plano PI-1 *Situación y clasificación según Modificación Puntual nº 1 del PGOU (Puerto Seco)*, existe una franja que pertenece a un terreno clasificado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana como suelo rústico de entorno urbano, franja que impide que en un momento dado pueda existir continuidad entre ambas zonas, y que obliga a mantener el vallado de los mismos, creándose entre dichos cerramientos una zona en fondo de saco y previsiblemente su futuro sería convertirse en un vertedero de residuos de toda índole. Sin embargo, con la regularización del ámbito del Sistema General de Equipamiento de Transporte, incluyendo la franja antes mencionada dentro de dicho ámbito, se evita dicha posibilidad y se facilita la continuidad de instalaciones futuras que tendrán carácter municipal, tal y como ya ha sucedido con la red de distribución de agua que está comunicada entre el Complejo Agroalimentario y el centro de Transportes, y también para el caso de la red contra incendios de ambas instalaciones que funcionarían de manera complementaria en caso de emergencia.

Desde el punto de vista ambiental, y con el ánimo de no comprometer ningún valor ecológico, en las citadas franjas se establecen zonas libres, pero incluidas en el ámbito del Sistema General de Equipamiento de Transporte, y que tienen una configuración geométrica similar a las franjas de suelo que estaban clasificadas como suelo rústico de entorno urbano, tal y como puede apreciarse en el plano PO-3.- *Ordenación interior propuesta.*

- En cuanto a la ordenación interior del ámbito que se incluye en la presente Modificación Puntual, tiene por objeto establecer los parámetros urbanísticos exigidos para los suelos clasificados como urbanos consolidados, detallando la calificación, superficie, usos y edificabilidades en cada una de las parcelas, viarios y espacios libres que integran el Sistema General de Equipamiento Centro de Transporte. Las modificaciones de la ordenación recogidas en el presente documento vienen motivadas bien por la modificación e incremento del ámbito hacia el norte y oeste del Sistema General de Equipamiento de Transporte, bien por una reordenación del diseño existente para posibilitar actuaciones tendentes a mejorar la funcionalidad y racionalización de los servicios a prestar a los usuarios en último término de esta dotación pública.

Entre las primeras destacan:

- a) Creación de un nuevo acceso de seguridad, situado en el extremo noroeste del ámbito, acceso que presenta unas características geométricas, en planta y alzado, adecuadas a su función y cumpliendo los requisitos a los que se tiene que ajustar.

- b) Posibilidad de obtener un espacio para acoger algún servicio que se considere básico para el correcto funcionamiento de un moderno Centro de Transportes, lo cual redundará en beneficio de las empresas usuarias a las que está dirigida una actuación pública de Sistema General de Centro de Transportes; tal puede ser una actuación relacionada con el transporte y la seguridad de operaciones de importación y exportación de mercancías, máxime estando implantada dentro del Sistema General una aduana, preferiblemente ligada a las últimas tecnologías, tal y como puede ser un scanner de gran tamaño o instalación similar que permita detectar productos prohibidos o no deseados o un elemento para desinfección, limpieza y lavado de cisternas.
- c) Servicios urbanos: telecomunicaciones, etc... de acuerdo con lo estipulado en la Ordenanza 18 del P.G.O.U.

Entre las segundas se puede poner de manifiesto:

- Posibilitar la instalación en la zona oeste de un área destinada a distribución de carburantes, así como equipamiento terciario, etc... que presten cobertura a los usuarios del Centro de Transporte, así como a los del futuro Puerto Seco, amén de a otros usuarios de la carretera

La conveniencia y necesidad de la presente Modificación Puntual, en lo que al ámbito se refiere, está claramente detallada en la argumentación expuesta en los párrafos anteriores y sobre el interés público de la presente Modificación Puntual nº 3 no puede existir ningún género de duda, dado que la actuación está ceñida a un Sistema General, que de acuerdo con la Disposición



Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es *“una dotación urbanística pública que puede considerarse al servicio de toda la población del término municipal”*.

Sobre la conveniencia de la Modificación Puntual, en lo que a la ordenación interior se refiere, es claro que con la creación de la zona de servicios común para el conjunto de diferentes actividades que se concentran en los alrededores, todas ellas ligadas a Sistemas Generales (Equipamiento de Transporte, Puerto Seco) o a empresas públicas o participadas por estamentos públicos, se mejorará la prestación de los mismos a las empresas o usuarios a los que van dirigidas estas actuaciones públicas, quedando también el interés público fuera de toda duda.

La ordenación que se propone, queda reflejada en el plano PO-3 y su descripción se detalla en el TÍTULO VIII.- **Descripción de la ordenación interior.**

Las edificabilidades reseñadas en dicho apartado responden a resolver de manera adecuada los diferentes usos y tipologías edificatorias que alberga el Sistema General de Equipamiento Transporte: naves logísticas, edificios administrativos, hotel, estaciones de servicio, recinto aduanero, etc... Todo ello sin superar la edificabilidad máxima permitida para el Sistema General de Equipamiento Transporte, edificabilidad que se obtiene de aplicar el índice de edificabilidad contemplado en el PGOU, 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado al ámbito finalmente definido para el mencionado Sistema General en la presente Modificación Puntual.

Para ello se aplicaron los diferentes índices de edificabilidad sobre parcela neta en función de los diferentes usos y tipologías, obteniéndose los mayores índices de edificabilidad en las tipologías de edificios administrativos y hotel, y

los menores índices de edificabilidad en las estaciones de servicio, teniendo un índice de edificabilidad intermedio las naves logísticas.

Todas las edificabilidades así obtenidas son congruentes con la finalidad a la que está destinada cada una de las parcelas edificables del Sistema General de Equipamiento Transporte.

#### **TÍTULO V.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.**

En cuanto al modelo territorial vigente conviene reseñar la compatibilidad de la modificación propuesta con las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, aprobadas por la Ley 3/2008, de 17 de junio de 2008. El objetivo de estas Directrices era establecer una ordenación conjunta de toda la comunidad mediante la definición de un modelo territorial que sirviese de referencia para los demás instrumentos de ordenación del territorio, como de orientación general para la política territorial de la Junta de Castilla y León.

En este sentido las propias Directrices fijaban como uno de los objetivos básicos definir las funciones de la comunidad en el marco del Estado, sobre todo en materia de transporte, logística y relación con Portugal en el corredor E80-A62, así como completar las redes de transporte y el «mapa logístico». Resulta evidente que con la modificación propuesta, que da carta de naturaleza al Centro de Transporte, y con la ordenación interior diseñada que servirá para mejorar la propia actividad logística y contribuir de esta forma a la viabilidad económica del Centro de Transportes, se alcanzarán todos estos objetivos, impulsando con esta modificación propuesta en el instrumento de planeamiento

general del municipio (P.G.O.U) el modelo territorial que promueve la comunidad autónoma.

La ordenación general del Plan General, se ha visto afectada por la repercusión que tiene la Sentencia 783/2011, creando un “vacío” en la misma, aunque en realidad se trate de un “vacío” formal. Por ello, se estima que de hecho la Modificación Puntual que se tramita, en lo concerniente a la subsanación dentro del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en enero de 2007, de la creación de la Unidad Urbana nº 48, no tiene incidencia alguna, sino que de alguna manera “repara” lo que en su día debería haber contenido el Plan General aprobado en dicha fecha.

En cuanto al cambio de clasificación de la zona ampliada por la nueva delimitación, que pasa de suelo rústico de entorno urbano a suelo urbano consolidado, calificado como Sistema General de Equipamiento, Centro de Transporte, es de mínima entidad.

#### **TÍTULO VI.- ANÁLISIS SOBRE EL AUMENTO DEL VOLUMEN EDIFICATORIO** **(ART. 173 RUCYL)**

Como se indicó en el TÍTULO III de la Memoria Informativa y en los TÍTULOS I y IV de la Memoria Vinculante, en el presente documento se regulariza la situación que provocó el deslizamiento de un error en la Revisión Adaptación del Plan General aprobado en enero de 2007, independizando los terrenos de los dos Sistemas Generales de Equipamiento, Transporte y Matadero, que en el citado Plan General se grafiaban como uno solo.

La superficie común de ambos Sistemas Generales que recoge la citada Revisión-Adaptación de 2007 es de 150.973 m<sup>2</sup>.

De ellos, se correspondían 17.033 m<sup>2</sup> al Sistema General de Matadero, por lo cual, en puridad la máxima edificabilidad del Sistema General de Equipamiento de Transportes, de acuerdo con el Plan General sería:

$$\text{Edificabilidad: } (150.973-17.033) \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 53.576 \text{ m}^2$$

Con la Modificación Puntual nº 3 que se tramita y con la delimitación del nuevo ámbito del Sistema General de Equipamiento Transporte y la modificación efectuada sobre el ámbito del Sistema General de Equipamiento Matadero, la edificabilidad máxima correspondiente para el Sistema General de Equipamiento de Transporte será:

$$\text{Edificabilidad: } 150.750 \text{ m}^2 \times 0,4 = 60.300,00 \text{ m}^2$$

Que de modo resumido sería:

	PGOU 2007	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3			Diferencia
	(1)	Centro Transp	Matadero	Total (2)	(2)-(1)
Superficie	150.973,00	150.750,00	18.108,00	168.858,00	17.885,00
Edificabilidad (0,4)	60.389,20	60.300,00	7.243,20	67.543,20	7.154,00

Por tanto, se deduce que puede haber un aumento de volumen edificable, y según el artículo 173 del RUCYL debe de especificarse:

- Identidad de los propietarios o titulares durante los últimos cinco años anteriores a la aprobación de la Modificación.

- Incrementarse proporcionalmente las reserva de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Por tanto, es necesario poner de manifiesto:

- Que la titularidad de los terrenos es municipal, esto es pertenecen al Excmo. Ayto. de Salamanca desde hace más de 10 años.
- Por tratarse de un Sistema General de Equipamiento, no ha lugar a incremento de dotaciones públicas o zonas verdes, por aumentarse el volumen edificable (dentro de los límites contemplados en el Plan General) al tratarse el propio Sistema General de una dotación pública; no obstante se definen en planos y cuadros superficies de espacios libres públicos dentro del Sistema General de Equipamiento de 13.250 m<sup>2</sup>

## **TÍTULO VII.- RESUMEN EJECUTIVO**

### **Capítulo VII.1.- Nuevo ámbito**

El nuevo ámbito de Suelo Urbano consolidado con Calificación de Sistema General de Equipamiento Centro de Transporte tiene una superficie de 150.750 m<sup>2</sup> y su ubicación y delimitación concreta queda reflejada en los planos PO-1.- *Clasificación del suelo* y PO-2.- *Delimitación propuesta*.

La delimitación del nuevo ámbito queda definida por el sur, suelo rústico de protección de infraestructuras de la carretera C-517, por el norte, futuro cerramiento del Centro de Transportes que lo separará del vertedero de

residuos inertes del Ayuntamiento de Salamanca, por el oeste cerramiento que lo separa del Polígono Agroalimentario y por el este, zona de dominio público de la carretera de Florida de Liébana y cerramiento del Centro de Transportes que lo separa del Sistema General de Equipamiento Matadero.

### **Capítulo VII.2.- Alcance de la modificación**

Como ha quedado expuesto en el apartado anterior, la Modificación propuesta, en lo que se refiere a la consideración del Centro de Transporte dentro de una nueva Unidad urbana y por tanto la clasificación de esos terrenos como suelo urbano consolidado, con el objeto de dar cumplimiento a la tan mencionada Sentencia 783/2011 del Tribunal Superior de Junta de Castilla y León, Sala de lo Contencioso Administrativo de Valladolid, aunque tiene una notable importancia, desde el punto de vista urbanístico al completar la ordenación de todo el territorio del T.M. de Salamanca, no presenta trascendencia ni consecuencia importante desde el punto de vista práctico del resto de las determinaciones que contempla el Plan General para la totalidad de los terrenos del término municipal.

El alcance del resto de las determinaciones que se modifican, tal y como es la clasificación de una franja de suelo rústico de entorno urbano que pasa a ser suelo urbano consolidado, y la relativa a los usos permitidos en el Sistema General de Centro de Transporte, se considera mínimo, y de escasa o nula trascendencia.

### **Capítulo VII.3.- Ámbito de suspensión de licencias**

De acuerdo con el artículo 112 del RUCyL, el “resumen ejecutivo” de la Memoria Vinculante de la documentación que tiene que contener un

instrumento de planeamiento de rango municipal y por tanto de sus Modificaciones, debe determinar los ámbitos donde la nueva clasificación u ordenación altere la vigente, así como el ámbito donde se suspenden el otorgamiento de licencias, indicando la duración de dicha suspensión.

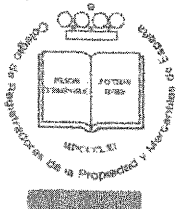
El ámbito donde se suspenden las licencias por la tramitación de la presente Modificación Puntual queda reflejado en el plano PO-4.- *Ámbito de suspensión de licencias* y se extiende a todo el ámbito del Sistema General de Equipamiento Centro de Transporte.

El plazo de la suspensión del otorgamiento de licencias, de acuerdo con el artículo 156 del RUCyL, comenzará el día siguiente a la publicación de la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual, y se extenderá como máximo a dos años, si antes no se hubiera producido la aprobación definitiva del instrumento de ordenación general que se tramita.

#### **TÍTULO.VIII.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS**

El titular único de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la Nueva Delimitación del Centro de Transportes que se incluye en esta Modificación Puntual es el Ayuntamiento de Salamanca. El día 16 de diciembre de 1999 se formalizó la escritura de la concesión administrativa para la construcción y explotación del Centro de Transportes y Mercancías a favor de CETRAMESA, S.A.

En el tiempo transcurrido hasta la fecha de esta Modificación no se ha producido cambio alguno en la titularidad de los terrenos ni en la concesión otorgada en su día. Se adjunta nota simple del Registro de la Propiedad.

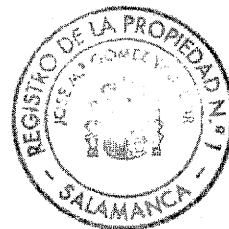


# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

J 9539335

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: DIEZ DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ  
Solicitante: ARCE PINEDO, FERNANDO

FINCA DE SALAMANCA N°: 57662

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 57662 Sección:  
IDUFIR: 37009000558676

PARCELA B de CIENTO CINCUENTA Y UN MIL TRECE METROS Y QUINCE DECIMETROS CUADRADOS, donde se ubica el CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS. LINDA al Norte con finca "C", matriz de la que se segrega; Carretera de Salamanca a Florida de Liebana y finca de don Gabino Hernández Mateos; al Sur con Carretera de Salamanca a Vitigudino; al Este con finca A, y al Oeste con finca C, matriz de la que se segrega.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de segregación. Formalizada en escritura autorizada el día 21/03/03, por el Notario Don EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, Inscripción: 1º Tomo: 4.467 Libro: 955 Folio: 217 Fecha: 06/05/2003	P2727600C	4467	955	217	1
CETRAMESA SA, 100,000000% (TOTALIDAD) de la concesión administrativa por título de concesión administrativa. Formalizada en escritura autorizada el día 16/12/99, en SALAMANCA, por el Notario Don JOSÉ JUAN PEDREIRA CALLEJA, nº de protocolo 1719. Inscripción: 2º Tomo: 4.467 Libro: 955 Folio: 217 Fecha: 06/06/2003 ** Sobre esta finca hay inscrita una CONCESION ADMINISTRATIVA a favor de Cetramesa, S.A	A37357365	4467	955	217	2

## CARGAS

### (Carga de PROCEDENCIA por SEGREGACIÓN)

Que la finca de que se trata arrastra de la finca de procedencia número 26927 del Municipio de SALAMANCA sección 1ª, como procedente a su vez por segregación de la Finca Registral 1392 del Municipio de Tejares, gravada con las servidumbres objeto de la inscripción 3ª de esta última finca, al folio 194 vuelto del libro 24 de Tejares, practicada en virtud de escritura otorgada en Plasencia, el día 22 de mayo de 1972, ante el Notario don Fernando Bayaño Baños, presentada en esta Oficina el mismo día de su inscripción. Dicha inscripción dice así copiada literalmente en lo que ahora interesa: "... Por escritura otorgada el veintidós de diciembre último, ante el Notario de esta capital don José Madrazo Núñez, formaron por segregación de la de este número la inscrita bajo el número 1547, obrante al folio 243 del tomo 26 de Tejares, estableciendo entre ésta y la formada por segregación para cuando pasara cualquiera de ellas a pertenecer a distinto propietario, las siguientes servidumbres: SERVIDUMBRES que afectan como predio dominante a la segregada y como sirviente a la de este número: a) Derecho de tomar energía eléctrica desde el poste situado en una de las calles del polígono industrial, con la siguiente



SERVIDUMBRE de PASO de línea de conducción de energía eléctrica, cuya línea irá desde es poste expresado, hasta la finca segregada, sin pasar por el HUERTO de la PESCANTA. b) SERVIDUMBRE de PASO y ACUEDUCTO para poder elevar aguas del RIO TORMES hasta la finca segregada, desagüe de ésta al río por las correspondientes canalizaciones bajo tubería, cuya SERVIDUMBRE irá desde el lindero NORTE de la finca dominante por la finca sirviente hasta el río, a poder ser por el camino de SERVIDUMBRE y en otro caso por donde mas fácil sea el acceso al río, limitándose la SERVIDUMBRE a los necesario para hacer las instalaciones, conservación y reparación de ésta. Servidumbres que afectan como predio dominante a la finca de este número y como sirviente a la segregada: c) Para el caso de que transfiera a título oneroso o lucrativo la parte de esta finca situada en la carretera de Ciudad Rodrigo junto a la Gasolinera al Poniente de ésta, se establece una servidumbre de paso y acueducto bajo tubería que irá por el lindero Noroeste de la finca segregada juno al arroyo que discurre por la misma, continuando después por el resto de la finca matriz. d) Para el caso de que se derribe la pared situada a Suereste de la finca segregada y cuando se adjudique dentro de la misma, se cederá una superficie de ochenta centímetros de anchura en toda la longitud de dicho lindero, junto al camino de la Pescanta, superficie que será destinada a paso de peatones o vehículos.... Salamanca, catorce de junio de mil novecientos setenta y dos."

Una HIPOTECA a favor de "CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA", para responder de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS de principal; OCHOCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS EUROS de intereses ordinarios; DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS de intereses de demora y UN MILLON QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don JULIO RODRIGUEZ GARCIA el día veintiocho de octubre de dos mil cinco. Constituida en la inscripción 3º de fecha treinta y uno de enero de dos mil seis.

La afección DURANTE el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día treinta y uno de enero de dos mil seis, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

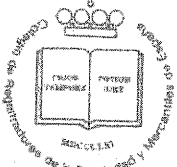
NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIEZ DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, a las 13:30 horas.

Honorarios: 3,49 Euros.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la



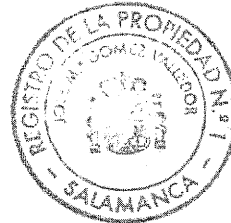
## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

J 9539336

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/10000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**37900A004000020000HO**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**Polígono 4 Parcela 2**  
**LA SALUD. SALAMANCA [SALAMANCA]**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Agrario**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

ANO CONSTRUCCIÓN  
 --

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
 --

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
**Polígono 4 Parcela 2**  
**LA SALUD. SALAMANCA [SALAMANCA]**

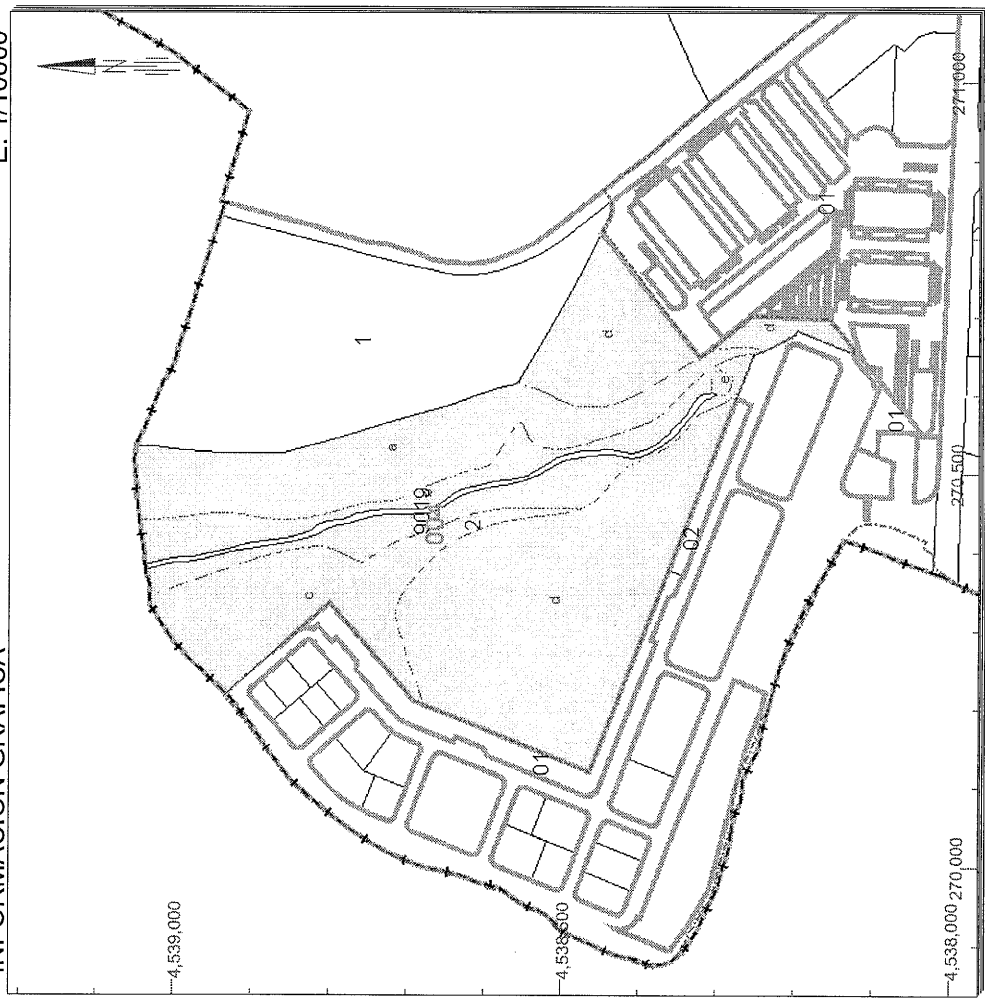
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
 --

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
**267.336**

TIPO DE FINCA  
 --

## SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	E-	Pastos	02	5,5516
b	PD	Prados o praderas	02	4,2568
c	E-	Pastos	02	4,1824
d	I-	Improductivo	00	12,6712
e	I-	Improductivo	00	0,0717



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.

- 271,000 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 10 de Mayo de 2011

Sin embargo, los terrenos interiores al ámbito del Sistema general de Equipamiento Matadero que se delimitan en la presente Modificación Puntual nº 3, con una superficie de 18.108 m<sup>2</sup>, son titularidad de ASOCARSA, empresa adjudicataria de la concesión para la explotación del Matadero Municipal.

### **TÍTULO IX.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN INTERIOR**

A la hora de llevar a cabo la ordenación interior del Sistema General de Equipamiento Centro de Transporte, se toma como base la ordenación que se aprobó mediante decreto de Alcaldía de junio de 2004, si bien dicha ordenación carece de vigencia urbanística según se desprende de la Sentencia 783/2011 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala de lo Contencioso Administrativo de Valladolid.

De este modo la ordenación del ámbito del Centro de Transportes responde a la nueva delimitación del ámbito, de 150.750,00 m<sup>2</sup> de superficie, y al establecimiento de algún espacio destinado a zona verde o a viario (acceso de seguridad), así como la definición de nuevas parcelas para usos compatibles: servicios urbanos y zona terciaria, según se detalla en el plano PO-3.- *Ordenación interior propuesta.*

Sobre dicha ordenación, y con el fin de aumentar las posibilidades de explotación del Centro de Transportes se establece una ordenación interior en el vértice suroeste, definiéndose una zona de equipamiento terciario que se denominará A.4-1 de 5.000 m<sup>2</sup> de parcela y una zona de servicios urbanos de grado 2º que se denominará A.4-2 de 2.347,71 m<sup>2</sup> de superficie.

El resto de cambios en la ordenación interior responden al establecimiento de varias parcelas al norte del ámbito, una destinada a Sistema General de Equipamiento Transporte, la parcela G, de 1.925,00 m<sup>2</sup> de superficie en la que se dispondrán infraestructuras de carácter complementario a las ya existentes y otra con la nueva configuración de las parcelas A1 y A2 de 7.010 y 9.100 m<sup>2</sup> de superficie respectivamente, para mejorar las condiciones de explotación del Centro de Transporte, así como la parcela F, de 3.000,00 m<sup>2</sup> de superficie, fruto de la ordenación interior de las parcelas A1 y A2 para optimizar y cerrar la malla urbana del Centro de Transportes. Todas estas parcelas están destinadas a Sistema General de Equipamiento de Transporte.

También y como fiel reflejo de las actuaciones llevadas a cabo en el interior del ámbito del Centro de Transporte se ha grafiado en la zona sur del mismo, zona H, la edificación destinada a caseta de control de acceso con 22 m<sup>2</sup> de superficie y la parcela I de 184 m<sup>2</sup> como zona destinada a estación de suministro de combustible y la parcela J de 480 m<sup>2</sup> que alberga centros de transformación, todas como partes integrantes del Sistema General de Equipamiento de Transporte.

El resto de edificaciones y parcelas existentes en el interior del ámbito, naves logísticas A4 y A5, edificio administrativo, nave polivalente y Centro Aduanero, permanecen invariables, concretándose las edificabilidades correspondientes a cada una de ellas para adaptarlas a las necesidades actuales o futuras del Sistema General.

Para la ordenación interior viaria y parcelaria, se considera que el coeficiente de ponderación de todos los usos autorizados es la unidad, como no

podía ser de otra manera, dado que no puede haber distingo entre ellas, al tratarse de un Sistema General de Transporte de carácter municipal.

La edificabilidad total máxima fijada para el ámbito, de acuerdo con el vigente Plan General, sería el correspondiente de aplicar a la superficie del nuevo ámbito, la edificabilidad prevista en el Plan General.

$$150.750,00 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 60.300,00 \text{ m}^2$$

Edificabilidad máxima compatible en uso terciario (30%)

$$30\% \text{ s/ } 60.300,00 \text{ m}^2 = 18.090,00 \text{ m}^2$$

Se detalla a continuación las parcelas con uso terciario y la edificabilidad asignada a cada uno de ellas:

Parcela A.4.1.- edificabilidad máxima asignada: 4.186,75 m<sup>2</sup>

Parcela E.- edificabilidad máxima asignada. 5.800,00 m<sup>2</sup>

La suma de ambas edificabilidades es de 9.986,75 m<sup>2</sup>, inferior a 18.090,00 m<sup>2</sup>, máximo admisible como 30% de uso terciario según el Plan General.

A continuación se recoge el resumen de las superficies y edificabilidades de las diferentes parcelas que integran el Sistema General de Equipamiento de Transporte.

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

PARCELA	CALIFICACION		USO	SUELO (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	INDICE DE EDIFICABILIDAD PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD EJECUTADA (m <sup>2</sup> )
A1	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	9.100	9.900	1,09	-
A2	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	7.010	7.200	1,03	7.075,00
A3	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	6.770	9.453,87	1,40	-
A4.1	Zona terciaria	TO-TH	Administrativo-hotelero	5.000	4.186,75	0,84	-
A4.2	Servicios urbanos "grado 2º"	SU	Estación de servicio	2.347,71	553,13	0,24	-
A5	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	4.760	6.466,50	1,36	4.929,40
A6	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	4.760	6.466,50	1,36	4.988,00
D	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Nave polivalente	6.842	4.520	0,66	2.470,00
E	Zona terciaria	TO-TH	Servicios y recinto aduanero	6.690	5.800	0,87	2.546,80
F	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	3.000	3.900	1,30	-
G	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	1.925	1.831,25	0,95	-
H	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Control de accesos	22	22	1,00	17,50
I	Servicios urbanos "grado 2º"	SU		184	-	-	-
J	Servicios urbanos "grado 1º"	SU		480	-	-	-
	Espacios libres	EL		13.250	-	-	-
	Vías públicas (1)	VI		78.609,29	-	-	-
<b>Totales</b>				<b>150.750</b>	<b>60.300</b>		
				<b>Máxima edificabilidad permitida:</b>	<b>60.300</b>		

(1) Incluye aparcamientos y aceras

Se han efectuado correcciones de errores materiales detectados en el plano P0.3 del documento de aprobación inicial debido a incoherencias entre lo definido en los rótulos y en el cuadro del plano, considerando válido aplicar el dato correspondiente a la realidad física. En concreto se han modificado los datos referentes las superficies de suelo de las parcelas A4.2, A6, E e I. La modificación de los datos de superficie de estas parcelas se ha trasladado al resto de documentos de la Modificación.

## **TÍTULO X.- TRÁMITE AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN**

La presente actuación no se encuadraría dentro de ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 157.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado posteriormente por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Concretamente el ámbito que se ve afectado por la modificación propuesta se localiza colindante con el suelo urbano, se sitúa fuera de la Red Natura 2000 y no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural. Además, la modificación puntual propuesta no incrementa más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto a la ordenación vigente.

En virtud de estos argumentos no sería necesario someter la presente actuación al procedimiento de evaluación ambiental.

## **TÍTULO XI.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL**

Las cuestiones relativas a la normativa objeto de análisis de protección civil se consideran relacionadas con el planeamiento general que, para la ciudad de Salamanca resultó aprobado en 2007, y no de esta Modificación Puntual cuyo objeto está perfectamente definido en el documento en tramitación.

Por lo tanto, dado el carácter puntual y el objeto de la presente Modificación, se considera que la misma no se ve afectada por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil.



No obstante lo anterior se señala a continuación una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
▶Inundaciones: (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. M° 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).

Además, se deberá cumplir lo dispuesto en la disposición final novena de la Ley 19/2010 de 22 de diciembre, que se desarrolla a continuación:

- «1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las

*modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.*

*A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.»*

## **TÍTULO XII.-ANÁLISIS SOBRE LA AFECCIÓN AL CATÁLOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la Modificación Puntual nº 3 propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 "Áreas y Yacimientos Arqueológicos", del Título IV "Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo", de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que la Modificación Puntual nº 3 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

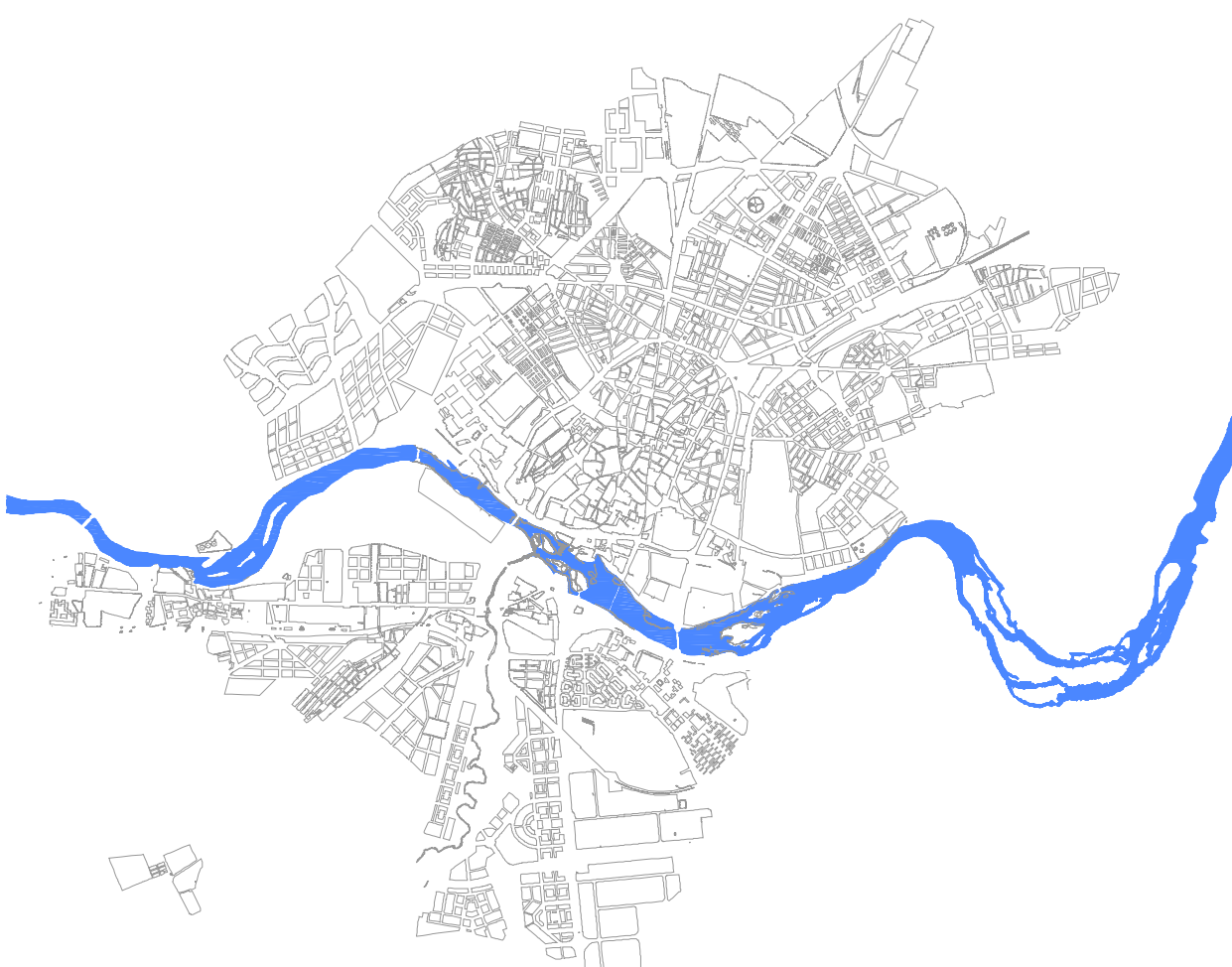
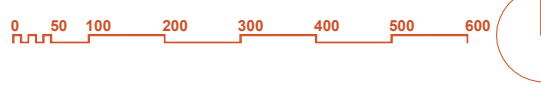


# SALAMANCA

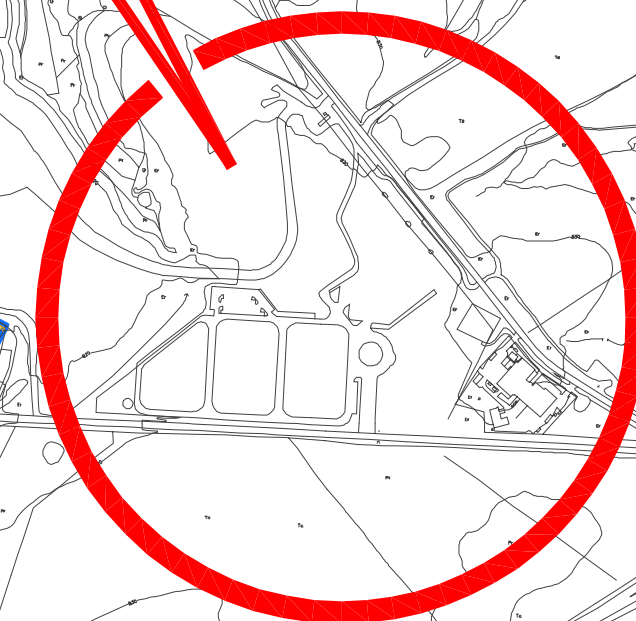
REVISION-ADAPTACION 2004  
APROBACION DEFINITIVA

Documento: Catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas  
Plano: Áreas de interes arqueológicos

Escala: 1: 10.000  
Enero 2007



**AMBITO DE LA MODIFICACION (CENTRO DE TRANSPORTE)**



<b>PROTECCIÓN ESPECIFICA</b>	INTEGRAL	
	ESTRUCTURAL	
	CAUTELA ARQUEOLOGICA	
<b>PROTECCIÓN GENERICA</b>	AA-1 Calzada Vieja de Zamora	
	AA-2 Gran Capitán C/ Zamora	
	AA-3 Puente Romano - Zurguen	
	AA-4 Prado del Zurguen I	
	AA-5 Prado del Zurguen II	
	AA-15 Vega del Tormes I AA-16 Vega del Tormes II	
<b>YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS</b>		
<b>LIMITE DEL CONJUNTO HISTORICO DE SALAMANCA</b>		
<b>LIMITE DEL CONJUNTO HISTORICO VIA DE LA PLATA (Incoación 20-11-2001)</b>		
<b>TRAZADO DE LA VIA DE LA PLATA</b>		

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

PROMOTOR:

**MODIFICACION PUNTUAL N°3  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
"CENTRO DE TRANSPORTE"**

HOJA N°: **AREAS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS**

CONSULTOR:

INGENIERO DE CARROS:

ESCALA: 1:10.000  
FECHA: OCTUBRE 2011



Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

Se adjunta plano de planta con la ubicación del ámbito de la Modificación Puntual respecto de las áreas y yacimientos arqueológicos catalogados en el P.G.O.U.

### **TÍTULO XIII.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO**

De acuerdo a la normativa vigente sobre ruido, Ley 5/2009 de 4 de junio del ruido en Castilla y León y considerando que el presente documento se trata de una modificación puntual del planeamiento urbanístico vigente que no incluye determinaciones sobre las zonas de servidumbre acústica, se aplica lo dispuesto en el artículo 7 apartado 3 de la mencionada Ley indicando la innecesariedad de efectuar estudio de evaluación acústica alguno.

No obstante y de acuerdo con la normativa aplicable el ámbito de actuación se clasificaría como área acústica exterior tipo 4.- Área ruidosa, atendiendo a su uso transporte, asimilable en este caso al uso industrial indicado en la citada Ley.

Salamanca, octubre de 2011

Fdo: Francisco Ledesma García  
Ingeniero de Caminos  
Colegiado 5.461

**DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

## DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

### ÍNDICE

ORDENANZA 12ª - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

ORDENANZA 18ª - SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS

ORDENANZA 21ª - ZONA TERCIARIA

Las Ordenanzas que son de aplicación en la ordenación interior propuesta para el ámbito del Sistema General Centro de Transportes CT, se basan en las determinadas en la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca y se detallan a continuación:

## **ORDENANZA 12ª - Sistema General de Equipamientos (SG-EQ)**

### 1. Aplicación

Parcelas A1, A2, A3, A5, A6, D, F, G y H

### 2.- Definición

Se incluyen en esta calificación el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población destinadas a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

### 3.- Usos

- a) Usos predominantes: Asistenciales, deportivo, sanitario, socio – cultural, educativo, seguridad y protección civil, servicios de la administración pública, servicios funerarios, defensa y cuerpos de seguridad, abastecimiento alimentario, recintos feriales y transporte.
- b) Usos compatibles: Constituido por los terrenos destinados a la recepción, clasificación, **almacenaje, manipulación, transformación** y distribución de mercancías, así como por sus instalaciones complementarias. Serán compatibles los usos terciarios con un máximo del 30% sobre el total de la superficie construida, así como la

instalación de suministro de combustible para vehículos, con un máximo de 3.000 m<sup>2</sup> de parcela.

Establecida la ordenación, en la que la edificabilidad es de 60.300,00 m<sup>2</sup>, el límite de 30% asciende a 18.090,00 m<sup>2</sup> para usos terciarios e instalaciones de suministro de vehículos.

También se incluye como uso compatible la instalación de sistemas de producción, transformación y distribución de energía solar fotovoltaica con el fin de mejorar el balance energético del Centro de Transporte, de acuerdo con las políticas tendentes a reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> y contribuir a una mayor sostenibilidad medioambiental.

c) Usos prohibidos: Residencial

#### 4.- Tipología

No se establece tipología.

#### 5.- Parcela mínima

Se establecen las siguientes:

Parcela A1:.....	9.100,00 m <sup>2</sup>
Parcela A2:.....	7.010,00 m <sup>2</sup>
Parcela A3:.....	6.770,00 m <sup>2</sup>
Parcela A5:.....	4.760,00 m <sup>2</sup>
Parcela A6:.....	4.760,00 m <sup>2</sup>
Parcela D:.....	6.842,00 m <sup>2</sup>



Parcela F: .....	3.000,00 m <sup>2</sup>
Parcela G:.....	1.925,00 m <sup>2</sup>
Parcela H:.....	22,00 m <sup>2</sup>

6.- Retranqueos

No son obligatorios.

7.- Ocupación máxima

No se establece. Respecto a los vuelos de las naves logísticas sobre las zonas de aparcamiento que la circundan se limitan a 4,50 m en planta, con una altura mínima sobre rasante de 4,00 m.

Las instalaciones de sistemas de producción, transformación y distribución de energía solar fotovoltaica podrán ocupar el vuelo de las zonas del Sistema General destinadas a aparcamientos de vehículos con un gálibo mínimo de 3,50 m sobre el pavimento, así como las zonas destinadas a viario interior en una superficie máxima del 1% de la superficie total destinada a viario en el Sistema General Centro de Transporte.

8.- Alineaciones y rasantes

Las grafiadas en el Plano PO-3.- *Ordenación interior propuesta.*

9.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas

La prevista en la *Ordenanza 12ª.- Sistemas Generales de Equipamiento* del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en concreto con aplicación del art. 8.13.9.- **Altura de la Edificación y nº máximo de plantas.**

10.- Edificabilidad

Parcela A1:.....	9.900,00 m <sup>2</sup>
Parcela A2:.....	7.200,00 m <sup>2</sup>
Parcela A3:.....	9.453,87 m <sup>2</sup>
Parcela A5:.....	6.466,50 m <sup>2</sup>
Parcela A6:.....	6.466,50 m <sup>2</sup>
Parcela D:.....	4.520,00 m <sup>2</sup>
Parcela F: .....	3.900,00 m <sup>2</sup>
Parcela G:.....	1.831,25 m <sup>2</sup>
Parcela H: .....	22,00 m <sup>2</sup>

## ORDENANZA 18ª.- Sistemas Locales de Servicios Urbanos (SU)

### 1.- Aplicación

Parcelas A4.2, I y J

### 2.- Usos

- Parcela A4.2

Uso predominante: Instalación de suministro de combustible.(Grado 2º)

Usos compatibles: Sistema General de Equipamiento.

Usos prohibidos: De acuerdo con lo establecido en la ordenanza 12ª

- Parcela I

Uso predominante: Instalación de suministro de combustible (Grado 2º)

Usos compatibles: Sistema General de Equipamiento.

Usos prohibidos: De acuerdo con lo establecido en la ordenanza 12ª

- Parcela J

Uso predominante: Servicios urbanos de Infraestructuras de Grado 1º

Usos compatibles: Sistema General de Equipamiento.

Usos prohibidos: De acuerdo con lo establecido en la ordenanza 12ª

### 3.- Superficie

- Parcela A4.2      2.347,71 m<sup>2</sup>

- Parcela I 184,00 m<sup>2</sup>
- Parcela J 480,00 m<sup>2</sup>

4.- Edificabilidad

- Parcela A4.2 553,13 m<sup>2</sup>
- Parcela I ---- m<sup>2</sup>
- Parcela J ---- m<sup>2</sup>

5.- Condiciones especiales de la parcela A4.2

- Usos posibles, además de los asociados a la instalación (aseos, oficinas para el cobro, almacén). Comercial hasta un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos.
- Locales para el consumo de bebidas, con un máximo de 50 m<sup>2</sup> construidos.
- Taller de reparaciones, con un máximo de 50 m<sup>2</sup> construidos

## **ORDENANZA 21<sup>a</sup>.- Zona terciaria (TO-TH)**

### 1.- Aplicación

Parcelas A4.1 y E

### 2.- Usos

Uso predominante: Comercio, oficinas, terciario recreativo, otros servicios terciarios y hotelero en todas sus categorías y tipos.

Usos compatibles y prohibidos: De acuerdo con la ordenanza 12º Centro de Transportes.

También se incluye como uso compatible la instalación de sistemas de producción, transformación y distribución de energía solar fotovoltaica con el fin de mejorar el balance energético del Centro de Transporte, de acuerdo con las políticas tendentes a reducir las emisiones de CO2 y contribuir a una mayor sostenibilidad medioambiental.

### 3.- Tipología

Libre

### 4.- Parcela mínima

Parcela A4.1: 5.000 m<sup>2</sup>

Parcela E: 5.000 m<sup>2</sup>

5.- Retranqueos

No se establecen

6.- Ocupación máxima

60% de la superficie de la parcela.

7.- Altura de edificación y nº máximo de plantas

Cuatro plantas y 15,00 m

8.- Edificabilidad

Parcela A4.1	4.186,75 m <sup>2</sup>
Parcela E	5.800,00 m <sup>2</sup>

9.- Aparcamientos

La reserva para plazas de aparcamientos en función del uso, respetará los estándares señalados en el artículo 7.5.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Salamanca, octubre de 2011

Fdo: Francisco Ledesma García  
Ingeniero de Caminos  
Colegiado 5.461

**DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

## **DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

### **ÍNDICE**

- PO-1.- Modificación del Plano 2MOD/01 1OG. Ordenación general.  
Clasificación del Suelo
- PO-2.- Delimitación propuesta
- PO-3.- Ordenación interior propuesta
- PO-4.- Ámbito de suspensión de licencia



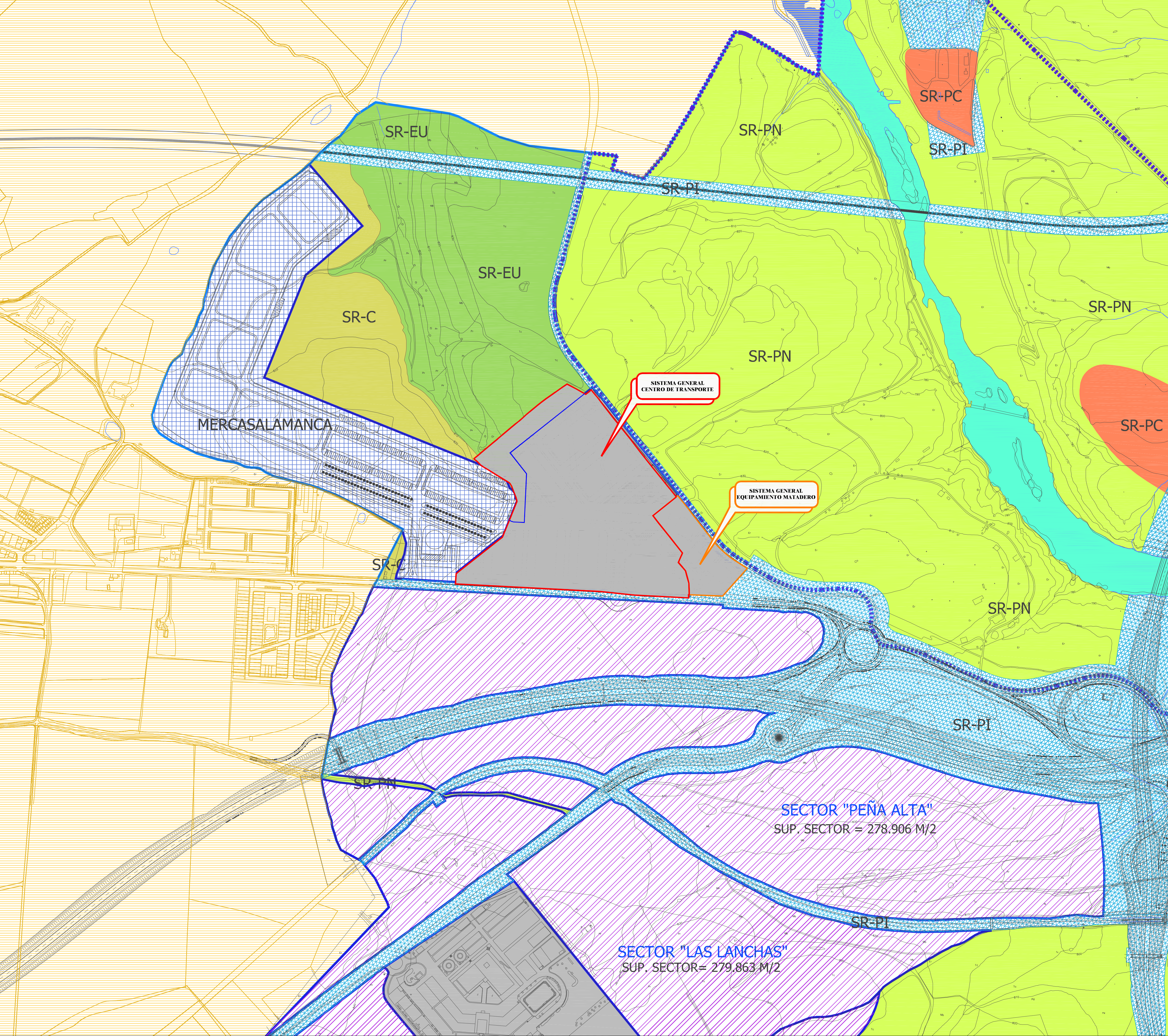
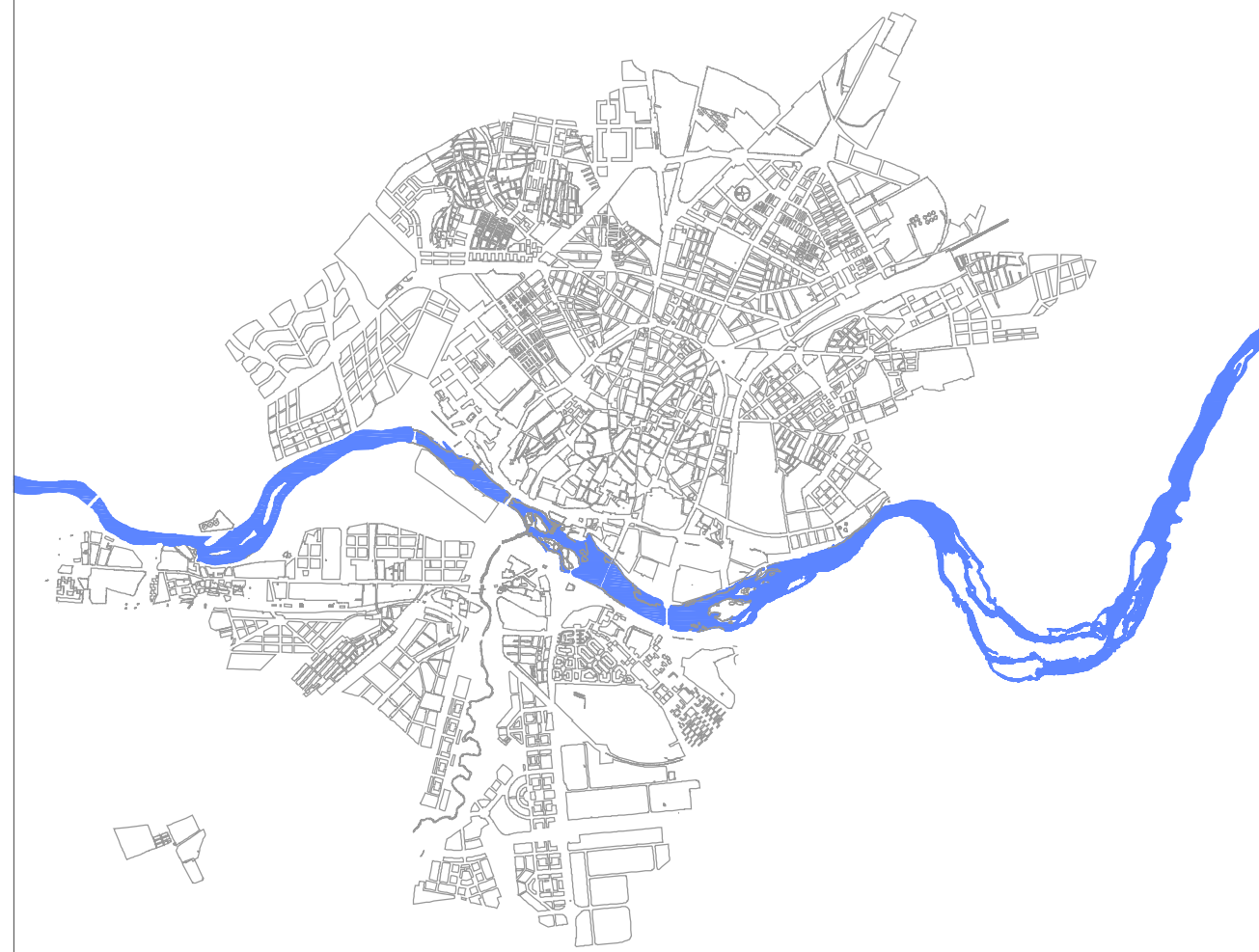
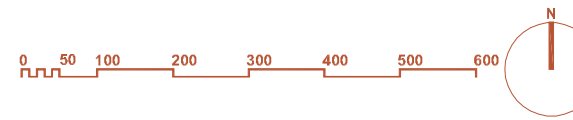


# SALAMANCA

MODIFICACIÓN Nº 1 (PUERTO SECO)

Documento: Ordenación General  
Plano: Clasificación del Suelo

Escala: 1:10.000  
Julio 2007



	SU-C Suelo Urbano Consolidado:	1.474,16 Ha
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado:	119,26 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Residencial:	630,34 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Industrial:	177,66 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:	142,52 Ha
	SR-EU Suelo Rústico de Entorno Urbano:	108,95 Ha
	SR-PI Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:	269,94 Ha
	SR-PN Suelo Rústico con Protección Natural:	642,17 Ha
	SR-PA Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:	100,24 Ha
	SR-PC Suelo Rústico con Protección Cultural:	15,55 Ha
	SR-PE Suelo Rústico con Protección Especial:	12,25 Ha

SECTOR "PEÑA ALTA"  
SUP. SECTOR = 278.906 M/2

SECTOR "LAS LANCHAS"  
SUP. SECTOR = 279.863 M/2

### DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROMOTOR:

**MODIFICACION PUNTUAL Nº3  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
"CENTRO DE TRANSPORTE"**

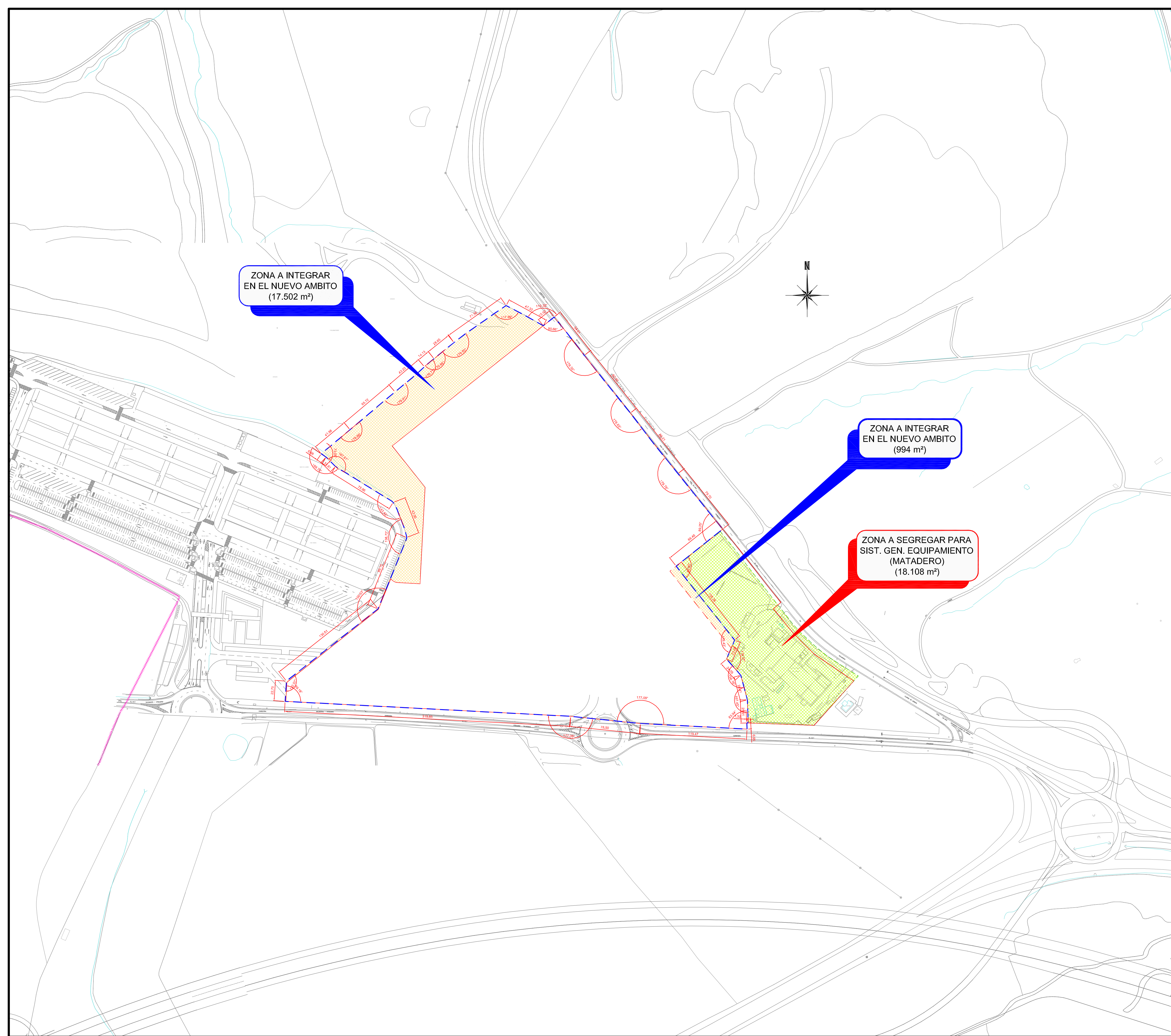
HOJA Nº: **PO.1** MODIFICACION DEL PLANO 2-MOD/01  
1-OG (Aprobación Definitiva)  
Ordenación General.  
Clasificación del suelo

CONSULTOR:

INGENIERO DE CAMPOS:

ESCALA: 1:4.000  
FECHA: OCTUBRE 2011





ZONA A INTEGRAR  
EN EL NUEVO AMBITO  
(17.502 m<sup>2</sup>)

ZONA A INTEGRAR  
EN EL NUEVO AMBITO  
(994 m<sup>2</sup>)

ZONA A SEGREGAR PARA  
SIST. GEN. EQUIPAMIENTO  
(MATADERO)  
(18.108 m<sup>2</sup>)

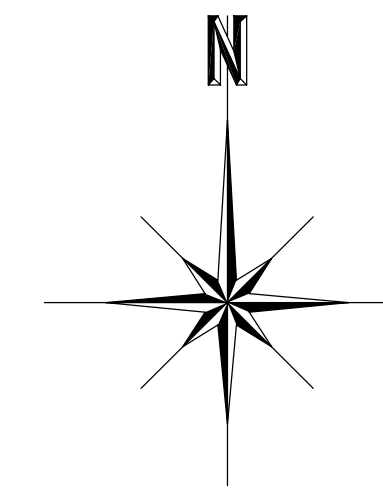
**SUPERFICIES**

- DELIMITACION DEL P.G.O.U DEL AÑO 2007 150.973 m<sup>2</sup>
- - - DELIMITACION INTERIOR EN EL P.G.O.U DEL AÑO 2007
- - - DELIMITACION PROPUESTA DEL AMBITO DEL S.G. TRANSPORTE 150.750 m<sup>2</sup>
- - - DELIMITACION PROPUESTA SISTEMA GENERAL MATADERO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

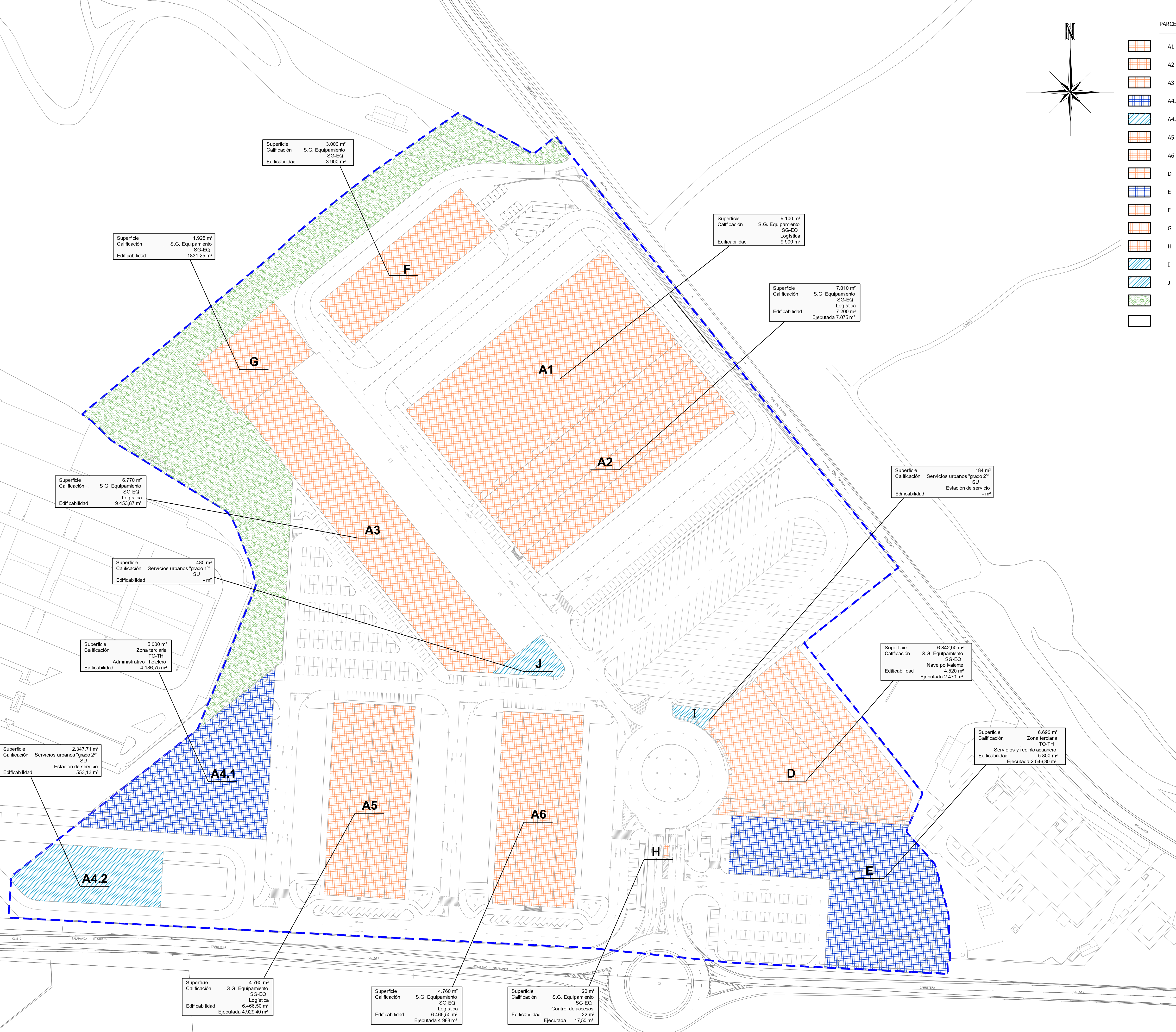
PROMOTOR: 	
<b>MODIFICACION PUNTUAL N°3 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA "CENTRO DE TRANSPORTE"</b>	
HOJA N°: <b>PO.2</b>	DELIMITACION PROPUESTA
CONSULTOR: 	INGENIERO DE CAMPOS: 
ESCALA: 1:2.000	FECHA: OCTUBRE 2011





PARCELA	CALIFICACION	USO	SUELO (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	INDICE DE EDIFICABILIDAD PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD EJECUTADA (m <sup>2</sup> )	
A1	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	9.100	9.900	1,09	-
A2	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	7.010	7.200	1,03	7.075,00
A3	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	6.770	9.453,87	1,40	-
A4.1	Zona terciaria	TO-TH	Administrativo-hoteler	5.000	4.186,75	0,84	-
A4.2	Servicios urbanos "grado 2º"	SU	Estación de servicio	2.347,71	553,13	0,24	-
A5	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	4.760	6.466,50	1,36	4.929,40
A6	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	4.760	6.466,50	1,36	4.988,00
D	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Nave polivalente	6.842	4.520	0,66	2.470,00
E	Zona terciaria	TO-TH	Servicios y recinto aduanero	6.690	5.800	0,87	2.546,80
F	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	3.000	3.900	1,30	-
G	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Logística	1.925	1.831,25	0,95	-
H	S.G. Equipamiento	SG-EQ	Control de accesos	22	22	1,00	17,50
I	Servicios urbanos "grado 2º"	SU	-	184	-	-	-
J	Servicios urbanos "grado 1º"	SU	-	480	-	-	-
	Espacios libres	EL	-	13.250	-	-	-
	Vías públicas (1)	VI	-	78.609,29	-	-	-
<b>Totales</b>				150.750	60.300		
				<b>Máxima edificabilidad permitida:</b>		60.300	

(1) Incluye aparcamientos y aceras



Superficie Calificación 3.000 m<sup>2</sup> S.G. Equipamiento SG-EQ Edificabilidad 3.900 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 1.925 m<sup>2</sup> S.G. Equipamiento SG-EQ Edificabilidad 1.831,25 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 9.100 m<sup>2</sup> S.G. Equipamiento SG-EQ Logística Edificabilidad 9.900 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 7.010 m<sup>2</sup> S.G. Equipamiento SG-EQ Logística Edificabilidad 7.200 m<sup>2</sup> Ejecutada 7.075 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 184 m<sup>2</sup> Servicios urbanos "grado 2º" SU Edificabilidad Estación de servicio - m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 6.842,00 m<sup>2</sup> S.G. Equipamiento SG-EQ Edificabilidad Nave polivalente 4.520 m<sup>2</sup> Ejecutada 2.470 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 6.690 m<sup>2</sup> Zona terciaria TO-TH Edificabilidad Servicios y recinto aduanero 5.800 m<sup>2</sup> Ejecutada 2.546,80 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 480 m<sup>2</sup> Servicios urbanos "grado 1º" SU Edificabilidad - m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 5.000 m<sup>2</sup> Zona terciaria TO-TH Edificabilidad Administrativo-hoteler 4.186,75 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 2.347,71 m<sup>2</sup> Servicios urbanos "grado 2º" SU Edificabilidad Estación de servicio 553,13 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 4.760 m<sup>2</sup> S.G. Equipamiento SG-EQ Logística Edificabilidad 6.466,50 m<sup>2</sup> Ejecutada 4.929,40 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 4.760 m<sup>2</sup> S.G. Equipamiento SG-EQ Logística Edificabilidad 6.466,50 m<sup>2</sup> Ejecutada 4.988 m<sup>2</sup>

Superficie Calificación 22 m<sup>2</sup> S.G. Equipamiento SG-EQ Edificabilidad Control de accesos 22 m<sup>2</sup> Ejecutada 17,50 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIES**

--- DELIMITACION PROPUESTA DEL AMBITO DEL S.G. TRANSPORTE 150.750 m<sup>2</sup>

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

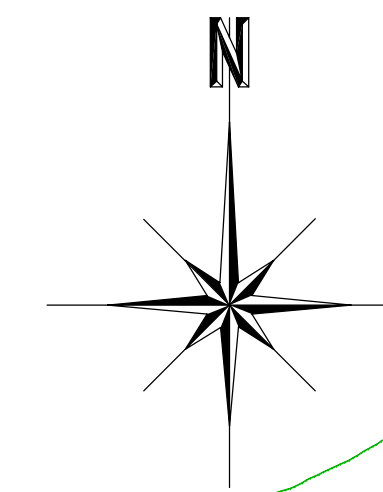
PROMOTOR: **ETRAMESA**  
 Centro Integrado de Mercancías de Salamanca

**MODIFICACION PUNTUAL N°3  
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
 "CENTRO DE TRANSPORTE"**

HOJA N°: **PO.3** ORDENACION INTERIOR PROPUESTA


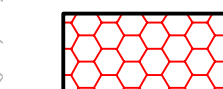
CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMPOS: *[Signature]* ESCALA: 1:1.000  
 FECHA: OCTUBRE 2011





DELIMITACION PROPUESTA DEL AMBITO DEL S.G. TRANSPORTE 150.750 m<sup>2</sup>

**AMBITO DE SUSPENSION DE LICENCIAS:**


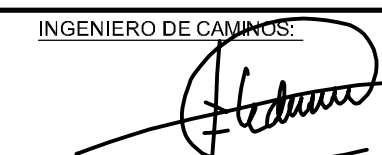
-  AMBITO DEL S.G. "CENTRO DE TRANSPORTE"
-  AMBITO DE SUSPENSION DE LICENCIAS

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

PROMOTOR: 

**MODIFICACION PUNTUAL N°3  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
"CENTRO DE TRANSPORTE"**

HOJA N°: **PO.4** AMBITO DE SUSPENSION DE LICENCIAS

CONSULTOR:  INGENIERO DE CAMPOS:  ESCALA: 1:1.000  
FECHA: OCTUBRE 2011

