



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## C. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE FOMENTO

*ORDEN FOM/676/2011, de 2 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, número 2.9 «Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos».*

VISTO el expediente sobre la «*Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida de oficio por el Ayuntamiento.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

*Primero.*– El término municipal de Salamanca se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 («B.O.C. y L.» de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido y que, en el marco definido por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

*Segundo.*– El objeto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca denominada «*Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos*» consiste en una serie de correcciones en la normativa relativa a los usos, justificada en la experiencia en la gestión del plan desde su aprobación.

Las correcciones afectan a matices en algunas definiciones de uso compatible y prohibido; a la extensión de la compatibilidad de usos no residenciales en la planta primera además de la vigente en la planta baja de edificaciones residenciales; a la definición de uso predominante también en las Unidades Urbanas; a la regulación de los usos compatibles exclusivos o mayoritarios respecto del predominante, donde ahora se exige la garantía del uso predominante en la unidad urbana en lugar de en la manzana.

*Tercero.*– De forma conjunta para el conjunto de modificaciones incluidas en la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana, Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca, de acuerdo con el documento dispuesto para su aprobación inicial, se somete a los preceptivos informes de la Excm. Diputación Provincial de Salamanca, de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca; como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y

Consumo, en aplicación del Art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

- El 6 de marzo de 2010 la Subdelegación del Gobierno en Salamanca informa que, conforme la redacción del artículo 52.4 de la Ley 10/2002, de 8 de abril, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado directamente de los órganos estatales competentes en la correspondiente materia, adjuntado un Anexo sobre las posibles competencias de gestión sobre bienes mas frecuentemente afectos por los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- El 27 de marzo de 2010 la Dependencia Provincial de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca remite informe sobre la modificación en el que se señala que «...*examinado el documento facilitado se observa que no afecta a la infraestructura energética básica, de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.*»
- El 15 de abril de 2010 la Diputación Provincial remite informe favorable a los efectos del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo y del artículo 16.6 de la Ley de Carreteras de Castilla y León sobre las afecciones a las carreteras de titularidad de esa Diputación Provincial, informando lo siguiente:
  - La Modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004 propuesta, afecta a propiedades de la Diputación Provincial de Salamanca, concretamente al edificio conocido como Centro de Cultura tradicional, ubicado entre las calles Consuelo n.º 23, Miñagustin y Plaza de Colon, del municipio de Salamanca, dicho inmueble figura en el Inventario de Patrimonio de la Diputación, con el número de orden 1.1.00004. Dicha modificación consiste en le alteración de la ficha n.º 426 del Catálogo de edificios de interés y de las condiciones urbanísticas del PGOU de Salamanca, y se concluye informando favorablemente a efectos de patrimonio, ya que se estima que la modificación propuesta no supone una alteración desventajosa para los bienes de la Diputación.
  - La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, previo requerimiento al Ayuntamiento del Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico afectado y su posterior aportación por el Ayuntamiento, en su sesión de 7 de mayo de 2010 informa favorablemente la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004.
- El 21 de mayo de 2010 el Servicio Territorial de Medio Ambiente informa por una parte, que ninguno de los 16 supuestos en que se basa la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, se encuentra entre los casos contemplados en el Art. 52 bis de la Ley 4/2008, por lo que dicha modificación no necesita nuevo trámite ambiental. Por otra parte, que entiende que todas las modificaciones afectan a cuestiones urbanísticas dentro del suelo urbano, por lo que no se verían afectadas por ninguna materia vinculante de la que sea competente dicho Servicio.

- La Agencia de Protección Civil y Consumo, en fecha 20 de julio de 2010, informa que el municipio de Salamanca se encuentra dentro de la Zona de Alerta e Intervención del establecimiento CÍA. LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A., afectado por el RD 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Asimismo y conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en «B.O.C. y L.» de fecha 3 de marzo de 2010, Salamanca a efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un riesgo medio. Por lo que dicho expediente, en lo relativo a Protección Civil debe contener un análisis de riesgos, que comprenda tanto los riesgos naturales como los tecnológicos, y dicho análisis deberá tenerse en cuenta a la hora de asignar los diferentes usos del suelo, para evitar situaciones de riesgo para la población.
- La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 20 de julio de 2010, emite informe en relación a la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, en el que se distinguen observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010 y observaciones particularizadas en relación a alguna de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2, en concreto la «*Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos*» resultaría afectada por las siguientes:

1.– *Observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010.*

- En la documentación remitida en papel, el tomo constitutivo de la Memoria Vinculante 2/3 no contiene las páginas correspondientes de la 196 a la 204.
- El documento de memoria de la ordenación de un Plan General, o de sus modificaciones, de acuerdo con el artículo 112 del RUCyL debe ser un documento único, titulado memoria Vinculante, y cuyo contenido integre tanto los objetivos y propuestas, como su justificación. Por tanto, dentro de la documentación presentada, deberá eliminarse formalmente la Memoria Justificativa e integrarse su contenido dentro de la Memoria Vinculante.
- Por otra parte, el capítulo 5 de la Memoria Justificativa, denominado «Contenido y justificación de las Modificaciones Propuestas», esta completamente desposeído del contenido enunciado, por lo que debería ser suprimido por su total ausencia de contenido alguno.

2.– *Observaciones particularizadas en relación a algunas de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2:*

*Modificación n.º 9 de la Normativa relativa a los usos.*

La modificación consta de una justificación general, pero adolece de una justificación detallada de cada uno de los cambios propuestos en la normativa. En algunos casos como en el cambio de criterio en cuanto a la comprobación del cumplimiento conjunto de los usos predominantes de parcela, donde ahora se propone la Unidad Urbana como referencia en lugar de la manzana; o como en el caso de la ampliación de la compatibilidad de usos no residenciales en el uso predominante de vivienda a las plantas

primeras; pueden tener trascendencia suficiente como para exigir un análisis y un diagnóstico más detallado de la medida propuesta.

*Cuarto.*– El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 4/2010 celebrada el día 25 de marzo de 2010, por unanimidad de los miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar inicialmente la «*Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en marzo de 2010 y redactada por los Técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento.

Se remite un ejemplar del proyecto aprobado inicialmente al Registro de la Propiedad n.º 1 de Salamanca, para su publicidad, en cumplimiento del artículo 155.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

*Quinto.*– La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública por el plazo máximo de dos meses, con inserción de anuncios en el «B.O.C. y L.» n.º 187, de 25 de septiembre de 2007, en el «B.O.P.» n.º 81 de fecha 30 de abril de 2010, en «*La Gaceta*» de fecha 20 de abril de 2010, y en la página Web del Ayuntamiento.

Durante el período de exposición pública se ha presentado un único escrito de alegaciones por D. Emilio Cobos Mateos, como se constata en Diligencia del Técnico de Administración General del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2010. Dicha alegación es contestada en informe emitido el 15 de noviembre de 2010 por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda.

*Sexto.*– El documento dispuesto para aprobación provisional, fechado a noviembre de 2010 y redactado por los técnicos del Área del Urbanismo y Vivienda, incorpora una serie de cambios respecto de la documentación inicialmente aprobada, consecuencia de los informes sectoriales emitidos.

El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 16/2010 celebrada el día 30 de diciembre de 2010, por unanimidad de los miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda estimar las alegaciones presentadas por D. Emilio Cobos Mateos en base a los razonamientos contenidos en el informe del arquitecto municipal, y aprobar provisionalmente la «*Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en noviembre de 2010, en los términos señalados en el expositivo del Dictamen. También acuerda remitir la documentación a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

Dicho acuerdo es notificado a los organismos a los que se había solicitado informe previo.

*Séptimo.*– Con fecha 11 de febrero de 2011, ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, copia del expediente administrativo y tres ejemplares de la documentación técnica en formato papel, con su correspondiente soporte informático, relativo a la «*Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, para su aprobación definitiva.

El 27 de abril de 2011 se reunió el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, acordó informar favorablemente la «*Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La *Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos* del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, afecta a las determinaciones de ordenación general establecidas en el artículo 86.2.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en concreto a la regulación de los usos predominantes, compatibles y prohibidos. Por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 58.3, que se remite al 54.2, todos ellos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el Art. 136.2 de la citada Ley 5/1999, y el Art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.– La tramitación de la Modificación se adecua a lo establecido en el Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: así el Ayuntamiento de Salamanca ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el «B.O.C. y L.» y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado Art. 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, en cumplimiento del Art. 153 del Reglamento de Castilla y León, conforme a su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, el documento conjunto de la modificación n.º 2, dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los informes previos de la Diputación Provincial y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Ambos han sido emitidos expresamente.

También se ha recabado los informes exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado (Subdelegación del Gobierno en Salamanca), como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, (Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo). Todo ellos han sido emitidos de forma expresa.

Tras la entrada en vigor de la disposición final novena de la Ley 9/2010, de 22 de diciembre, de medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, que modifica la redacción del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico, dicho informe sólo es preceptivo 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 cumplimiento del Art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el Art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Salamanca ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Modificación, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme a su nueva redacción por la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y aprobados con la mayoría establecida en el Art. 47.2.II del mismo Texto Legal, conforme a la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

IV.– Respecto del contenido y justificación de la presente «*Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos*», se describe en el antecedente segundo.

En el Pleno del Consejo, de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, se ratificó el contenido del informe técnico previo del Servicio de Urbanismo, de fecha 23 de febrero de 2011 en el que se verificaba el cumplimiento de la observación indicada en el informe de la Ponencia Técnica de fecha 20 de julio de 2010, en los siguientes términos:

*«La modificación consta de una justificación general, pero adolece de una justificación detallada de cada uno de los cambios propuestos en la normativa. En algunos casos como en el cambio de criterio en cuanto a la comprobación del cumplimiento conjunto de los usos predominantes de parcela, donde ahora se propone la Unidad Urbana como referencia en lugar de la manzana; o como en el caso de la ampliación de la compatibilidad de usos no residenciales en el uso predominante de vivienda a las plantas primeras; pueden tener trascendencia suficiente como para exigir un análisis y un diagnóstico más detallado de la medida propuesta.»*

En la nueva documentación se amplía ligeramente alguna de las justificaciones realizadas en la justificación, de acuerdo con lo expresado en las observaciones del informe previo de la Ponencia Técnica. En todo caso desde el punto de vista de legalidad la justificación general propuesta resulta aceptable, entrado las justificaciones pormenorizadas dentro de la órbita de la discrecionalidad municipal, dada la entidad de las modificaciones propuestas.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

**Aprobar definitivamente** la «*Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo con el documento técnico aprobado provisionalmente.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y



del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, que se interpondrá, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 2 de mayo de 2011.

*El Consejero,*

Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA



**Excmo. Ayuntamiento de Salamanca**  
Urbanismo y Vivienda

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE **SALAMANCA**



## **MODIFICACIÓN Nº 2.9**

**Modificación puntual de la normativa  
de la regulación de usos.**

**Aprobación DEFINITIVA**  
Noviembre 2010





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

**EQUIPO REDACTOR:**

Abarquero Espina, Paloma. Arquitecto. Directora Área de Licencias y Obras.

Abarquero Espina, Estrella. Arquitecto.

Andrés Holgado, Alfredo. Arquitecto. Gerente Patronato Mpal. Vivienda y Urbanismo.

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

Del Olmo Guarido, Carmen. Arquitecto.

Fraile García, José Alberto. Ingeniero Industrial.

García Conde Angoso, Manuel. Arquitecto. Jefe del Servicio de Licencias.

Lombardía Morcillo, Fernando. Arquitecto. Jefe del Servicio de Planeamiento.

Nieto Estella, M<sup>a</sup>. Eugenia. Arquitecto Técnico.

**RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:**

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE **SALAMANCA**



## **MODIFICACIÓN Nº 2.9**

**Modificación puntual de la normativa  
de la regulación de usos.**

**DOCUMENTO Nº 1**

**MEMORIA VINCULANTE**

**Aprobación DEFINITIVA**  
Noviembre 2010



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## INDICE:

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	1
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN .....	2
4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL .....	3
5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE .....	4
6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA .....	4
7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA VIGENTE .....	5
8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN .....	5
9. CONCLUSIÓN PROPUESTA .....	8
10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....	16
11. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL .....	16
12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L. ....	17
13. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L. ....	18
<b>Anejo de documentación gráfica modificada .....</b>	<b>19</b>



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## **1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.**

Se redacta la presente modificación nº 2.9 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, por iniciativa pública del Excmo. Ayto. de Salamanca.

## **2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero. Posteriormente, se han tramitado:

- 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).

Tras una vigencia de dos años desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, se redacta la presente Modificación Puntual nº 2.9 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la corrección en diversas partes del documento de las Normas Urbanísticas del PGOU sobre aspectos que la práctica diaria ha desvelado como contradictorios o de difícil cumplimiento, tales como normativas de usos, etc..



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

### **3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.**

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante L.U.C. y L.), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”*. El art. 168 del R.U.C. y L., en la nueva redacción dada por el 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, *matiza más el concepto de “reconsideración de la ordenación general” al afirmar que se trata de “la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 2.9, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará.

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C. y L., y el art. 169 del R.U.C. y L. afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*. Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación nº 2.9 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

puntual de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

#### **4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.**

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

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 2.9 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior como en el resto del presente documento, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la L.U.C. y L. (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto R.U.C. y L.) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No realiza ninguna observación, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

#### **5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.**

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 2 .9 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 puede comprenderse fácilmente de la lectura y 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 general vigente.

#### **6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA.**

Se redacta el presente documento al objeto de proponer la modificación de algunos aspectos de la normativa de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca relativa a la clasificación de los usos y sus regulaciones.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## **7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA .**

Al objeto de favorecer una mejor lectura y comprensión de las modificaciones propuestas en el texto del articulado normativo, en el apartado 4 “Conclusión” de este documento, se incluye un texto comparado del vigente de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, y del texto modificado propuesto.

## **8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.**

La propuesta de modificación persigue ligeras correcciones de adaptación ante problemáticas y/o contradicciones detectadas en estos dos años de vigencia, aclarando dichos conceptos.

De esta forma se propone las siguientes correcciones:

- Art. 7.1.1. Clasificación de los usos según interrelación:
  - Apartado a): se incluye la omisión existente de la consideración del uso predominante a nivel de Unidad Urbana.
  - Apartado b) y d): se ajusta la definición del uso prohibido a la existente en la Disposición Adicional única del R.U.C. y L., aclarando que el uso prohibido debe estar designado expresamente, ya que en caso contrario será compatible con el predominante.
  
- Art. 7.5.1. Definición, clases y compatibilidad de usos:
  - Se realizan dos correcciones en cuanto al párrafo de condiciones de compatibilidad de usos, manteniendo el resto del texto del art. 7.5.1. vigente:
    1. En el apartado a): se permite la compatibilidad de usos residenciales y no residenciales tanto en la planta baja (ya permitido) como en la primera planta al objeto de





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

permitir situaciones muy frecuentes en la actualidad que no producen efectos adversos ni contrarios a la pretensión de dominancia del uso predominante, ni provocan mezcla desordenada de usos, ni han producido anteriormente situaciones indeseadas, por lo que se rectifica el texto vigente para permitir esta situación anterior. Esta posibilidad está claro que no produce ningún menoscabo, al regular únicamente la situación física de usos compatibles, recordando que el resto de los artículos regulan las situaciones de dominancia de los usos predominantes.

2. Por el contrario, en el apartado b) se restringe la superficie de otros usos compatibles permitidos para que su acceso sea común con los residenciales, bajando de 500 m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup>, a partir de los cuales deberán existir accesos independientes.

- Art. 8.2.9. Edificabilidad y densidad máxima de población.
  - Sin variar el texto normativo, se completa el plano adjunto de delimitación de unidades urbanas, indicando con distintas tramas los usos predominantes (residencial, dotacional, industrial) de las diferentes Unidades Urbanas, sin variar las delimitaciones de las mismas.
- Art. 8.23.1. Cuadro de regulación de usos.
  - Se modifica el párrafo 2º en la misma línea de las correcciones anteriores, en primer lugar para solventar el vacío normativo que existía para los casos de edificios con usos predominantes inferiores al 50% siendo compatibles el resto, ya que en el texto vigente se contemplaban los casos de edificios con dominancia del uso predominante o de exclusividad de usos compatibles,



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

careciendo de regulación la situación intermedia permitida. En segundo lugar, contemplando la existencia del mínimo del 50% del uso predominante en la unidad urbana en lugar de manzana, al objeto de seguir permitiendo casos en una ciudad como Salamanca, con la especial importancia que tiene su ámbito universitario por ejemplo, en los que la concentración de usos compatibles en manzanas, por su situación respecto a otros focos de interés, harían quedar fuera, o resultar inviables, actuaciones de claro interés para la ciudad. Todo ello teniendo en cuenta que esta situación se regula sólo para los casos de edificios con usos compatibles entre el 50 y el 100%, al objeto de obligar a mantener la mayoría del uso predominante, objetivo claro, cuestión que evidentemente se mantendría si la referencia fuese a la manzana (al ser una unidad menor), pero que impediría las situaciones deseadas anteriormente comentadas”.

- Del mismo modo, en el párrafo 3º se aclara la obtención y renovación de los datos de usos existentes, a partir de los datos suministrados por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Salamanca.
- Se mantiene el plano de zonificación de usos.
- Se modifica puntualmente el cuadro de las distintas clasificaciones de usos por clase, categoría y tipo, en las siguientes cuestiones:
  1. Uso industrial: en la definición de tipos, se mantienen los límites de superficies construidas y planta de situación para cada tipo, pero se elimina la referencia que existía a CV de potencia de la industria a instalar, por considerar este dato irrelevante y confuso.
  2. En el tipo III de uso hotelero, se homogeniza la situación a la ya contemplada en los edificios de oficinas que permiten que exista este uso en edificios exclusivo o



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

mezclado con otros usos no residenciales, siguiendo todo ello la misma línea de las puntualizaciones de conceptos anteriormente propuestas.

- Se incluye en el cuadro resumen de las distintas clasificaciones de usos por clase, categoría y tipo, la diferenciación que del uso de garaje-aparcamiento se propone en la modificación nº 2.12 de de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

Como puede observarse, todas estas modificaciones son conceptuales y con el fin de hacer coincidir las terminologías expresadas en nuestra Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca con la legislación actualmente vigente en nuestra Comunidad Autónoma, así como unificar, aclarar y eliminar vacíos en alguna casuística que pudieran darse. Por lo tanto, no suponen ningún incremento de edificabilidad, ni variaciones en el modelo territorial vigente.

## **9. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.**

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar los artículos 7.1.1. (apartados a), b) y d)), 7.5.1. (en cuanto a condiciones de compatibilidad de usos), plano adjunto de usos predominantes de nivel de unidad urbana del art. 8.2.9., y art. 8.23.1, tanto en su texto como el cuadro resumen de las distintas clasificaciones de usos por clase, categoría y tipo, manteniendo su plano de zonificación de usos.**

Se adjunta a continuación, un texto comparado de la normativa vigente y de las modificaciones propuestas:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

<p><b>Art. 7.1.1. Clasificación de los usos según su interrelación.</b></p> <p>En función de su adecuación a las distintas zonas del territorio, los usos se clasifican en:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) <i>Uso predominante.</i> Es aquel que define el destino genérico de cada zona y que se concreta en la calificación realizada por el Plan General, a nivel de parcela en el suelo urbano consolidado o a nivel de sector en los instrumentos de desarrollo (Estudios de Detalle o Planes Parciales).</li><li>b) <i>Uso compatible.</i> Es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso predominante de la zona.</li><li>c) <i>Uso complementario o exigible.</i> Es aquel que debe acompañar necesariamente al uso predominante previsto. Se trata de usos que aportan diversidad funcional, produciendo variedad urbana en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.</li><li>d) <i>Uso prohibido.</i> Son aquellos usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o instrumentos de desarrollo parcial o especial.</li></ul>	<p><b>Art. 7.1.1. Clasificación de los usos según su interrelación.</b></p> <p>En función de su adecuación a las distintas zonas del territorio, los usos se clasifican en:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) <i>Uso predominante.</i> Es aquel que define el destino genérico de cada zona y que se concreta en la calificación realizada por el Plan General, a nivel de parcela en el suelo urbano consolidado o a nivel de sector en los instrumentos de desarrollo (Estudios de Detalle o Planes Parciales), o a nivel de Unidad Urbana.</li><li>b) <i>Uso compatible.</i> Es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso predominante de la zona. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.</li><li>c) <i>Uso complementario o exigible.</i> Es aquel que debe acompañar necesariamente al uso predominante previsto. Se trata de usos que aportan diversidad funcional, produciendo variedad urbana en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.</li><li>d) <i>Uso prohibido.</i> Son aquellos usos considerados incompatibles con el uso predominante.</li></ul>
<p><b>Art. 7.5.1. Definición, clases y compatibilidad de usos.</b> <i>Condiciones de compatibilidad de usos.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Con la excepción de los despachos profesionales y los despachos profesionales domésticos no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas, con excepción de la planta baja.</li></ul>	<p><b>Art. 7.5.1. Definición, clases y compatibilidad de usos.</b> <i>Condiciones de compatibilidad de usos.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Con la excepción de los despachos profesionales y los despachos profesionales domésticos no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas, con excepción de la planta baja y primera.</li></ul>



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

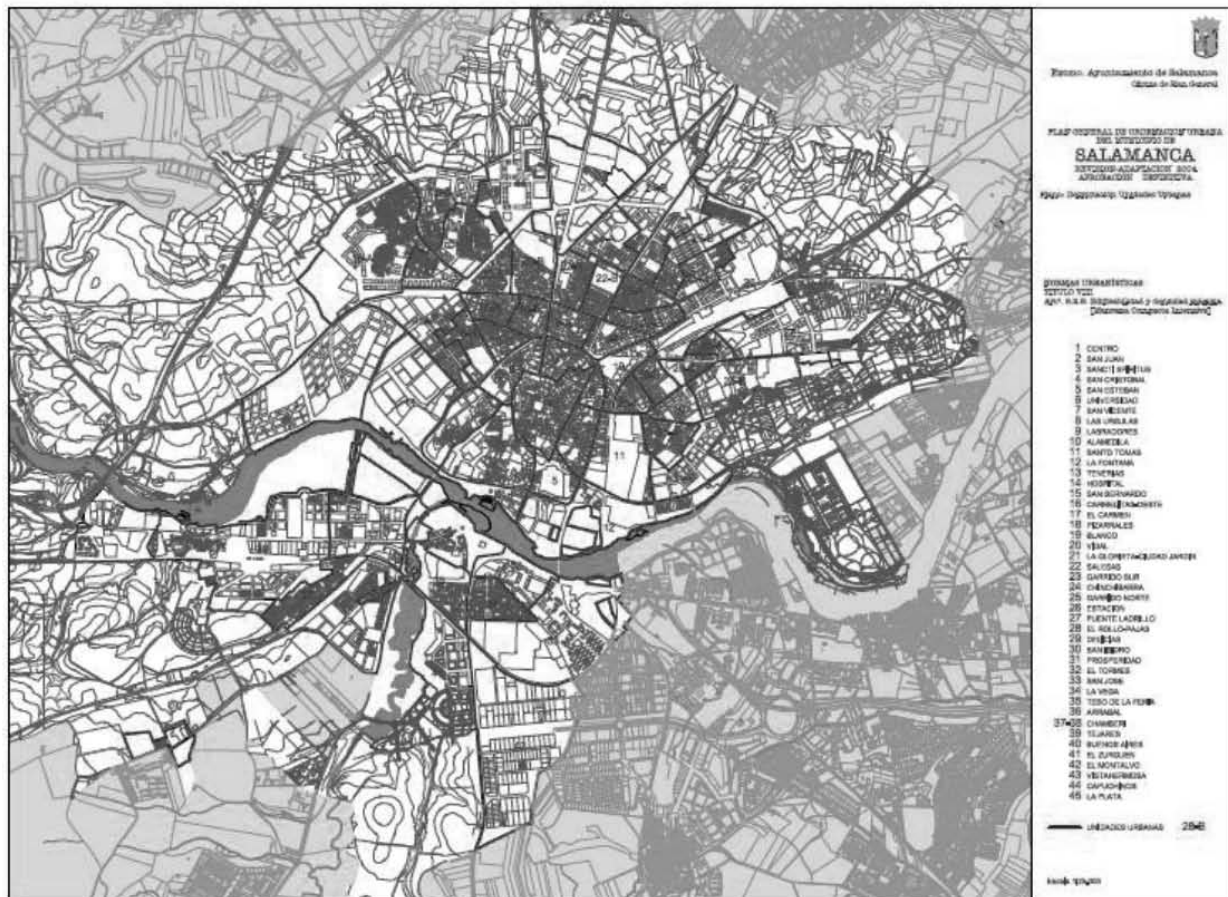
<p>b) Desde los accesos comunes en edificios de viviendas sólo se podrá dar acceso, en plantas superiores a la baja a los destinados a otros usos no residenciales, que en su conjunto no excedan de 500 m<sup>2</sup> construidos.</p>	<p>b) Desde cada acceso común en edificios de viviendas sólo se podrá dar acceso, en plantas superiores a la baja a los destinados a otros usos no residenciales, que en su conjunto no excedan de 250 m<sup>2</sup> construidos.</p>
---	---



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
URBANISMO Y VIVIENDA

## Normativa vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca:

Plano adjunto de usos predominantes de nivel de unidad urbana del art. 8.2.9.

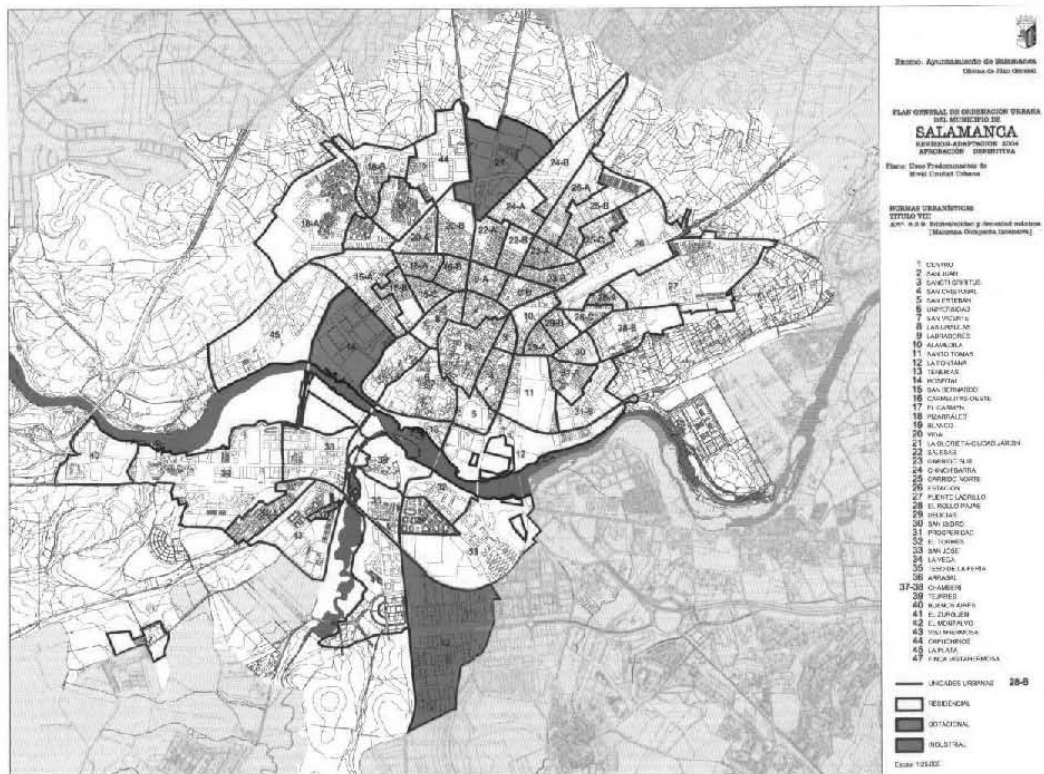




**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## Propuesta de Modificación:

**Plano adjunto de usos predominantes de nivel de unidad urbana del art. 8.2.9.**





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

**Art. 8.23.1. Cuadro de regulación de usos.**

A continuación se señalan las regulaciones de los usos posibles (predominantes compatibles, complementarios o prohibidos), para cada una de las calificaciones urbanísticas y por cada una de las cinco zonas en que se divide la ciudad, a efectos de control de los usos.

El uso predominante, es el característico de la parcela, de tal forma que, en general, será el mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo, sin perjuicio de la existencia de otros usos compatibles. En el caso de usos compatibles de carácter exclusivo, distintos del predominante, se exigirá que éste último se mantenga al menos en el 50 % de la manzana, donde se inserta la parcela.

Se adjunta el plano de zonificación de usos y el cuadro que resume las distintas clasificaciones de usos por clase, categoría y tipo.

**Art. 8.23.1. Cuadro de regulación de usos.**

A continuación se señalan las regulaciones de los usos posibles (predominantes compatibles, complementarios o prohibidos), para cada una de las calificaciones urbanísticas y por cada una de las cinco zonas en que se divide la ciudad, a efectos de control de los usos.

El uso predominante, es el característico de la parcela, sin perjuicio de la existencia de otros usos compatibles. En el caso de usos compatibles de carácter exclusivo, o en aquellos casos en que la superficie construida computable, por parcela, no alcance el 50 % en el uso predominante, se exigirá que este último se mantenga al menos en el 50% de la unidad urbana en al que se inserta la parcela.

Se adjunta el plano de zonificación y la definición actual de usos predominantes de nivel unidad urbana, obtenida de los datos de cómputo de superficies construidas, en los distintos usos establecidos en el art. 3.3.2 de la memoria vinculante del PGOU de Salamanca. Dichos datos serán actualizados periódicamente a partir de los datos suministrados por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Salamanca.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## Normativa vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca: Cuadro resumen de las distintas clasificaciones de usos por clase, categoría y tipo

USOS	CLASES	CATEGORÍAS	TIPOS
<b>R Residencial</b>	RV Vivienda	RVC Vivienda colectiva	
	RC Residencia comunitaria	RVU Vivienda unifamiliar	
	IG Industria en general	IGA Industria artesanal	Tipo I Sup. ≤ 100 m <sup>2</sup> construidos y 2 Cx, en planta sótano y baja. Tipo II Sup. ≤ 350 m <sup>2</sup> construidos y 8 Cx, en planta sótano y baja. Tipo III Sup. > 350 m <sup>2</sup> construidos, en edificio exclusivo.
<b>I Industrial</b>	IA Almacenaje	IGT Taller de automoción	
	IS Servicios empresariales	IGL Industria local	
	TC Comercio	TCP Pequeño comercio: - Comercio alimentario. Superficie de venta al público < 750 m <sup>2</sup> - Comercio no alimentario. Superficie de venta al público < 1.500 m <sup>2</sup> TCA Alimentación. 750 m <sup>2</sup> ≤ Superficie de venta al público < 1.500 m <sup>2</sup> TCM Mediano establecimiento comercial. 1.500 m <sup>2</sup> ≤ Sup. de venta al público < 2.000 m <sup>2</sup> TCG Gran establecimiento comercial. Superficie de venta al público ≥ 2.000 m <sup>2</sup>	Tipo I Comercio en planta sótano, baja y 1ª Tipo II Comercio mezclado con otros usos no residenciales. Tipo III Comercio en edificio exclusivo.
<b>T Terciario</b>	TO Oficinas (Se excluyen servicios prestados por la Administración Pública)		Tipo I Oficinas en planta sótano, baja y 1ª Tipo II Oficinas en cualquier planta. Tipo III Oficinas en edificio exclusivo y oficinas mezcladas con otros usos no residenciales.
	TR Terciario recreativo	TRS Salas de reunión: Discotecas, salas de fiesta, cafés concierto, bares con instalación de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, hings y locales en que se practiquen juegos de azar. TRB Locales para consumo de bebidas y comidas: Bares, restaurantes y cafeterías. TRE Espectáculos: Locales de cine, teatro, actividades similares, espectáculos turísticos.	Tipo I Aforo ≤ 50 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo. Tipo II Aforo ≤ 100 personas, en planta sótano y baja, en edificios Residenciales o en edificio exclusivo. Tipo III Aforo ≤ 300 personas, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales. Tipo IV Aforo > 300 personas, en edificio exclusivo.
	TS Otros servicios terciarios (Actividades que con su servicio a la población de carácter no ocasional)	Servicios higiénicos personales sanitarios, educativo no reglado u ocupación de tiempo de ocio no incluido en uso terciario recreativo.	
	TH Hotelero	THP Hotel pequeño < 200 m <sup>2</sup> construidos	Tipo I En sótano, planta baja y primera planta
		THM Hotel mediano entre 200 m <sup>2</sup> construidos y < 500 m <sup>2</sup> construidos	Tipo II En cualquier planta
		THG Hotel grande > 500 m <sup>2</sup> construidos	Tipo III Edificio exclusivo
	DE Equipamiento	DEP Equipamiento pequeño < 200 m <sup>2</sup> construidos	Tipo I En sótano, planta baja y primera planta
	DV Vías Públicas	DEM Equipamiento mediano entre 200 m <sup>2</sup> construidos y ≤ 500 m <sup>2</sup> construidos	Tipo II En cualquier planta
	DS Servicios Urbanos	DEG Equipamiento grande > 500 m <sup>2</sup> construidos	Tipo III Edificio exclusivo
	<b>D Dotacional</b>	DL Espacios libres públicos	DLG Espacios libres públicos de Sistemas Generales
DLL Espacios libres públicos de Sistemas Locales			
<b>G Garaje</b>			



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## Modificación propuesta:

### Cuadro resumen de las distintas clasificaciones de usos por clase, categoría y tipo

USOS	CLASES	CATEGORÍAS	TIPOS	
R Residencial	RV Vivienda	RVC Vivienda colectiva RVU Vivienda unifamiliar		
	RC Residencia comunitaria			
I Industrial	IG Industria en general	IGA Industria artesanal IGT Taller de automoción IGL Industria local	Tipo I Sup. ≤ 100 m <sup>2</sup> construidos, en planta sótano y baja. Tipo II Sup. ≤ 350 m <sup>2</sup> construidos, en planta sótano y baja. Tipo III Sup. > 350 m <sup>2</sup> construidos, en edificio exclusivo.	
	IA Almacénaje			
	IS Servicios empresariales			
	TC Comercio	TCP Pequeño comercio. - Comercio alimentario. Superficie de venta al público <750 m <sup>2</sup> - Comercio no alimentario. Superficie de venta al público <1.500 m <sup>2</sup> TCA Alimentación. 750 m <sup>2</sup> ≤ Superficie de venta al público <1.500 m <sup>2</sup> TCM Mediano establecimiento comercial. 1.500 m <sup>2</sup> < Sup. de venta al público <2.000 m <sup>2</sup> TCG Gran establecimiento comercial. Superficie de venta al público >2.000 m <sup>2</sup>	Tipo I Comercio en planta sótano, baja y 1ª Tipo II Comercio mezclado con otros usos no residenciales. Tipo III Comercio en edificio exclusivo.	
T Terciario	TO Oficinas (Se excluyen servicios prestados por la Administración Pública)		Tipo I Oficinas en planta sótano, baja y 1ª Tipo II Oficinas en cualquier planta. Tipo III Oficinas en edificio exclusivo y oficinas mezcladas con otros usos no residenciales.	
	TR Terciario recreativo	TRS Salas de reunión. Discotecas, salas de fiesta, cafés concierto, bares con instalación de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, bingos y locales en que se practiquen juegos de azar. TRB Locales para consumo de bebidas y comidas: Bares, restaurantes y cafeterías. TRE Espectáculos. Locales de cine, teatro, actividades similares, espectáculos musicales. TS Otros servicios terciarios (Actividades que dan un servicio a la población de carácter no dotacional). Servicios higiénicos personales sanitarios, educativo no reglado u ocupación de tiempo de ocio no incluido en uso terciario recreativo.	Tipo I Aforo ≤ 50 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo. Tipo II Aforo ≤ 100 personas, en planta sótano y baja, en edificios residenciales o en edificio exclusivo. Tipo III Aforo ≤ 300 personas, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales. Tipo IV Aforo >300 personas, en edificio exclusivo.	
	TH Hotelero	THP Hotel pequeño < 200 m <sup>2</sup> construidos THM Hotel mediano entre 200 m <sup>2</sup> construidos y ≤ 500 m <sup>2</sup> construidos THG Hotel grande > 500 m <sup>2</sup> construidos	Tipo I En sótano, planta baja y primera planta Tipo II En cualquier planta Tipo III Edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales	
	D Dotacional	DE Equipamiento	DEP Equipamiento pequeño < 200 m <sup>2</sup> construidos. DEM Equipamiento mediano entre 200 m <sup>2</sup> construidos y ≤ 500 m <sup>2</sup> construidos DEG Equipamiento grande > 500 m <sup>2</sup> construidos.	Tipo I En sótano, planta baja y primera planta Tipo II En cualquier planta Tipo III Edificio exclusivo
		DV Vías Públicas		
DL Espacios libres públicos		DLG Espacios libres públicos de Sistemas Generales Parques supralocales Parque forestal Jardín histórico Parque agrícola DLL Espacios libres públicos de Sistemas Locales		
G Garaje		GPRI Aparcamiento privado. GROT Aparcamiento de rotación. GRES Aparcamiento de residentes.	Tipo I Bajo rasante. Tipo II Planta Baja. Tipo III Planta de pisos o superiores. Tipo IV En superficie.	



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## **10.AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación nº 2.9 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 2.9 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas 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.

## **11.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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

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

NATURALES:	
▶ Inundaciones: (IJCUNYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	▶ Ley de Aguas BDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 388/2008 Reglamento de Planes de Gestión de Inundación en la Comunidad de Castilla y León.
▶ Incendios forestales.	▶ ORDEN IAI/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 — (1985): Atlas Nacional de Riesgos Geológicos. Instituto Geológico, Madrid. (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía, Madrid.
▶ Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	▶ ----
TECNOLÓGICOS:	
▶ Nucleares.	▶ Ley 25/1994, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
▶ Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	▶ REAL DECRETO 551/2004, 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 SEVESE o en otro tipo de establecimientos.	▶ Ley 11/2005, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sujeción 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.

## 12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L..

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del R.U.C. y L., de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la intención de realizar ligeras correcciones de adaptación del texto normativo aprobado ante las problemáticas, contradicciones y/o vacíos que se han detectado con los más de dos años de vigencia, procurando aclarar y homogeneizar dichos conceptos, haciendo coincidir con las terminologías de la legislación vigente.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

detallar concretamente las modificaciones propuestas, en forma de texto comparado con las señaladas por al Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de cuestiones conceptuales puntuales.

### **13.CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L..**

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previstos, ni cambios de usos concretos, debido a su carácter de modificación conceptual de ordenanzas. Por ello, no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del R.U.C. y L., en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

Salamanca, 15 de Noviembre de 2010.

EL COORDINADOR GRAL. DE  
URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.  
Arquitecto.



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA  
NÚMERO N.º 2.9 «MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMATIVA  
DE LA REGULACIÓN DE USOS»**

**RELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS NO PUBLICADOS**

– GRÁFICOS:

- Planos adjunto de usos predominantes del nivel de unidad urbana del Art. 8.2.9.
- Cuadro resumen de las distintas clasificaciones de usos por clase, categoría y tipo.