



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina del Plan General

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN N° 1 [PUERTO SECO]

Aprobación Inicial
Julio 2007

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

ÍNDICE

1. Antecedentes

2. Memoria Vinculante. Resumen ejecutivo.

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

2.2. Descripción de las Modificaciones.

2.2.1. Aumento de la superficie del Sistema General de Equipamiento-Transporte. Puerto-Seco.

2.2.2. Nueva asignación del Sistema General adscrito a los sectores de SUD industriales.

2.2.3. Afectación a los sectores de SUD Residencial "Marín II" y "La Moral".

2.2.4. Ligera rectificación de las superficies netas de los sectores "Peña Alta" y SU-NC nº 26 "Finca Buenos Aires".

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

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

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

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

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

1. Antecedentes

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

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

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

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

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

2. Memoria Vinculante. Resumen ejecutivo.

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

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

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

2.2. Descripción de las modificaciones

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

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

Así, se mantienen la clasificación y calificación del suelo (suelo urbanizable delimitado/uso predominante industrial) del Sistema General destinado a Puerto-Seco pero con una superficie total de 41,36 has.

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

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

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

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

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

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

El plano nº 3 de la presente modificación, correspondiente al plano 2-OG de Sistemas Generales proyectados del vigente Plan General, recoge la nueva asignación de la superficie prevista para el Sistema General de Equipamiento, Puerto-Seco, a los sectores industriales calificados en el Plan General.

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

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

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

Dicha vinculación queda recogida en la ficha correspondiente a ambos Planes Parciales, así como en el plano nº 4 de la presente modificación, correspondiente al plano 11-OD de ordenación detallada en suelo urbanizable, del vigente Plan General.

2.2.4. Ligera rectificación de las superficies netas de los sectores de "Peña Alta" y Sector SU-NC nº 26 (Finca Buenos Aires).

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

Peña Alta : 27,89 has (antes 26,63 has)
Sector SU-NC nº26 : 16.609 m² (antes 15.603 m²)

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

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

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

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

El plano nº 8 establece los ámbitos en los que se modifica el régimen urbanístico vigente y que por aplicación del Artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas durante un mes, que es el periodo previsto para la información al público.

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

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

3.2. Propuestas y determinaciones de Ordenación General

3.2.1.1 Suelo Rústico

Se suprime el párrafo:

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

Y se sustituye por el siguiente:

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

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

Suelo rústico común: 142,52 has
Suelo rústico de entorno urbano: 108,95 has
Suelo rústico de prot. Agropec.: 100,24 has
Suelo rústico de prot. de infraest.: 269,64 has
Suelo rústico de prot. natural: 642,17 has
Suelo rústico de prot. cultural: 15,55 has
Suelo rústico con prot. especial: 12,25 has

3.2.1.3. Suelo urbanizable delimitado

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

3.2.1.4. Suelo urbano no consolidado

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

3.2.16. Resumen superficial por clasificación de suelo.

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

Clase de suelo	Epigrafe	Categoría	Uso Predom.	Denominación	Superficie Parcial	Superficie Total (m²)	Superficie Total (Ha)
URBANO	SU-C	CONSOLIDADO			14.741.625	14.741.625	1.474,16
	SU-NC	NO CONSOLIDADO		Sector SU-NC. 1. Carretera de Zamora	20.037		
				Sector SU-NC. 2. Avda. de San Agustín	32.250		
				Sector SU-NC. 3. Prolongación de Avda de Fco. Anaya	75.189		
				Sector SU-NC. 4. Transferencias del Barrio de Pizarrales	44.239		
				Sector SU-NC. 5. Transferencias del Regato de Buenavista	2.846		
				Sector SU-NC. 6. Transferencias del Bº Puente de Ladrillo	10.372		
				Sector SU-NC. 7. Avda. de Jesús Arambarri	35.402		
				Sector SU-NC. 8. C/ Calle Francisco Gil	8.871		
				Sector SU-NC. 9. C/ Colombia/Ctra. de Aldealengua	22.521		
				Sector SU-NC.10. C/ Colombia/Avda. Jesús Arambarri	14.775		
				Sector SU-NC.11. Transferencias Zona Tejisa	1.401		
				Sector SU-NC.12. 2ª Ronda de Circunvalación	7.187		
				Sector SU-NC.13. Mirat / Avda. de la Aldehuela	125.287		
				Sector SU-NC.14. Calzada de Medina - Los Rubios	23.217		
				Sector SU-NC.15. Cordel de Merinas	16.612		
				Sector SU-NC.16. Avda. de los Reyes de España	11.268		
				Sector SU-NC.17. Carretera de Vecinos	21.229		
				Sector SU-NC.18. C/ Mesonero Romanos	12.979		
				Sector SU-NC.19. C/ César Real de la Riva	3.877		
				Sector SU-NC.20. Avda. de Lasalle 103-105	12.878		
				Sector SU-NC.21. Transferencias del Bº de los Alambres	45.309		
				Sector SU-NC.22. Avda. de Lasalle 162-176	15.128		
				Sector SU-NC.23. Avda. de Lasalle / La Garrocha	26.705		
				Sector SU-NC.24. Avda. Juan Pablo II / Industria Quilama	31.403		
				Sector SU-NC.25. Avda. Juan Pablo II / Zona Industrial	63.231		
				Sector SU-NC.26. Ampliación Finca Buenos Aires	16.609		
				Sector SU-NC.27. Transferencias. Vistahermosa I	7.157		
				Sector SU-NC.28. Transferencias. Vistahermosa II	43.009		
				Sector SU-NC.29. C/ Muñovela	425		
				Sector SU-NC.30. Subestación Eléctrica "Garrido Norte"	11.646		
				Sector SU-NC.31. Subestación Eléctrica "Av. Champagnat"	9.869		
				Sector SU-NC.32. Pº del Lunes de Aguas / Dependencias Municipales "Lasalle"	25.692		
				Sector SU-NC.33. Pº de Carmelitas / Hospital de la Stma. Trinidad	9.745		
				Sector SU-NC.34. Ctra. de Aldealengua /Insto. "García Bernalt"	12.938		
				Sector SU-NC.35. Ctra. de Aldealengua / Campo fútbol "Monterrey"	16.670		
				Sector SU-NC.36. Calzada de Medina / Mercasalamanca	144.797		
				Sector SU-NC.37. Av. de Federico Anaya / Antiguo Cuartel "Julián Sánchez El C	41.876		
				Sector SU-NC.38. Plaza del Zoco	497		
				Sector SU-NC.39. Calle del Músico Antonio José	4.486		
				Sector SU-NC.40. Hospital Psiquiátrico / Diputación Provincial	55.398		
				Sector SU-NC.41. Polígono "El Tormes"	5.606		
				Sector SU-NC.42. C/ Méndez Nuñez (Acción 9)	375		
				Sector SU-NC.43. C/ Santa Teresita del Niño Jesús (Acción 9)	92		
				Sector SU-NC.44. Colegio de Cuenca / Convento San Agustín	16.461		
				Sector SU-NC.45. Parque de los Jesuitas - Calle Vergara	10.769		
				Sector SU-NC.46. Camino de Cabrerizos (Sector 39D- Pol.2)	16.106		
				Sector SU-NC.47. C/ de los Francos (Sector 39D- Pol.2)	9.748		
				Sector SU-NC.48. C/ de los Portugaleses (Sector 39D- Pol.2)	7.432		
				Sector SU-NC.49. C/ Babia	18.486		
				Sector SU-NC.50. Montessori	10.785		
				Sector SU-NC.51. Colegio de Los Hermanos de San Juan de Dios	11.711		
				TOTAL		1.192.599	119,26

URBANIZABLE	SUR-D	DELIMITADO	RESIDENCIAL	EL PILAR	579.529		
				LAS CABEZAS	628733		
				LAS PEÑISCAS I	402.121		
				CRUZ VERDE	507.027		
				VALLE DE SAN MARTÍN	438.225		
				LAS GALANAS	469.050		
				BOTIJAS	297.072		
				VALHONDO	224.454		
				LA MORAL	375.221		
				SECTOR 77 (PGOU-1984)	502.679		
				MARIN II	301.157		
				MARIN I	303.267		
				MIRALRIO	45.386		
				TEJAR VIEJO	71.693		
				TEJAR AULINO	115.388		
				LAS YUGADAS	133.047		
				EL ZURGUÉN II	571.607		
			S.G.EXTERIORES				
				ACCESO SECTOR 14 VILLAMAYOR	9.894		
				SG-ZV-8	2.312		
				SG-ZV-1	27.875		
				SISTEMA GENERAL EXTERIOR SECTOR-77	49.751		
				SG-ZV-2-3-4-5-7-9	135.943		
				SG-ZV-6 y SG-E2	59.372		
				SG-V-24	26.534		
				SG-ZV-10	8.766		
				SG-E3-4	17.316		
				TOTAL		6.303.419	630,34
URBANIZABLE	SUR-D	DELIMITADO	INDUSTRIAL	LAS RUBIERAS	237.767		
				LAS LANCHAS	279.863		
				PEÑA ALTA	278.906		
				LAS MALOTAS	566.424		
			S.G.EXTERIORES				
				SG-ET-1, 9 y 10	210.445		
				SG-ET-5, 6, 7, 8 y 11	203.153		
				TOTAL		1.776.558	177,66
URBANIZABLE	SUR-D	DELIMITADO	TERCIARIO	MERCASALAMANCA	254.365		
				TOTAL		254.365	25,44
URBANIZABLE	SUR-N	NO DELIMITADO	RESIDENCIAL	LOS PISONES	574.438		
				LOS CLAUDIOS	1.405.279		
				LAS PEÑISCAS II	325.012		
			S.G.EXTERIORES				
				SG-ZV-11	190.707		
				SG-ZV-12	303.153		
				TOTAL		2.798.589	279,86
RÚSTICO	SR-C	COMÚN		ZONA NORTE	515.798		
				ZONA NOROESTE	107.714		
				ZONA SUR	801.656		
				TOTAL		1.425.168	142,52

RÚSTICO	SR-EU	ENTORNO URBANO	LA ALDEHUELA	377.360		
			CERROS ZONA NOROESTE	365.566		
			VALDEBODAS (Mercasalamanca-CT)	264.184		
			ENTORNO CEMENTERIOS	82.414		
			TOTAL		1.089.524	108,95
RÚSTICO	SR-PI	P. INFRAESTRUCTURA	EDAR	125.940		
			ESTACION MERCANCIAS-AVE	305.299		
			ENLACE A-62/A-66	993.845		
			ACCESO OESTE-SALAMANCA	12.064		
			CTRA. FLORIDA DE LIEBANA	12.370		
			CTRA. VITIGUDINO	14.853		
			CTRA. CIUDAD RODRIGO	35.135		
			FFCC FUENTES DE OÑORO	48.904		
			RESERVA ENLACE A-62/A-66	648.072		
			A-66 (OESTE)	176.931		
			CTRA. VECINOS	14.737		
			A-66 (SUR)	126.076		
			CTRA. N-630 (SUR)	23.459		
			CTRA. ALDEALENGUA	12.950		
			FFCC AVILA	10.213		
			FFCC MEDINA DEL CAMPO	41.506		
			FFCC ZAMORA-ASTORGA	15.140		
			CTRA. FUENTESAUCO	28.189		
			CTRA. 630 (NORTE)	36.527		
			CTRA.LEDESMA	14.152		
			TOTAL		2.696.362	269,64
RÚSTICO	SR-PN	PROTECCIÓN NATURAL	CAUCES	1.179.055		
			CORDEL DE MEDINA	21484		
			VEREDA DE LA ALDHUELA	35.441		
			CAMINO DE MIRANDA	80.883		
			CALZADA DE LOS MÁRTIRES DE LA TORRE	5.377		
			CAÑADA REAL EXTREMEÑA	361.859		
			LOS MOLTALVOS	2.340.408		
			EL MARIN	642.198		
			EL POLVORIN	724.590		
			LOS PISONES	1.030.432		
			TOTAL		6.421.727	642,17
RÚSTICO	SR-PA	P. AGROPECUARIA	LA ALDEHUELA	1.002.381		
			TOTAL		1.002.381	100,24
RÚSTICO	SR-PC	PROTECCIÓN CULTURAL	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	155.546		
			TOTAL		155.546	15,55
RÚSTICO	SR-PE	PROTECCIÓN ESPECIAL	EL ZURGUÉN	122.506		
			TOTAL		122.506	12,25
			TOTAL		39.980.369	3.998,04
			SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		39.980.369	3.998,04
ÁMBITOS			Conjunto Histórico		862.347	86,23
			Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes		5.931.756	593,18

3.2.3. Relación de Sistemas Generales en suelo urbanizable.

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

SISTEMAS GENERALES EXTERIORES - EQUIPO -

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

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

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

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

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

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

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SECTOR “LAS RUBIERAS”

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

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SECTOR “LA MORAL”

DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	40,53 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	31,61 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Compatible: Todos los usos Terciarios excepto G.E.C. Prohibido: Industrial y Terciario G.E.C.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,45 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	182.385 m ² /0,58 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	1.824 viv/57,70 viv/ha
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	40 viv/ha
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20 %
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	30 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ZV-2:3,01; Zona verde interior:3,40 y Equipamiento interior:2,51 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 19,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Se destinará a uso Comercial un mínimo del 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de la edificabilidad total lucrativa (sin homogeneizar). • Se dispondrán viviendas unifamiliares en la zona del sector en contacto con el suelo rústico. • Se destinará a viario público, la zona afectada por el trazado de la conexión de la Autovía A-66 con la A-62 (ver plano 11-OD).
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SECTOR “MARIN II”**

DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	32,90 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	25,66 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Compatible: Todos los usos Terciarios y Dotacionales Prohibido: Industrial
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,45 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	148.050 m ² /0,58 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	1.481 viv/57,70 viv/ha
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	40 viv/ha
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20 %
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	30 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ZV-1:2,79; SG-V-17-18:2,00 y Zona verde interior:2,45 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	4 plantas y 13,50 mts. En usos Terciarios: 16,00 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Se destinará a uso Comercial un mínimo del 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 51 % de la edificabilidad total lucrativa (sin homogeneizar). • Será necesario dar continuidad, al menos, a uno de los viarios longitudinales que contiene el P.P. Sector 77. • Se considera imprescindible una rotonda, en un lugar intermedio del viario estructurante Norte-Sur. • Se destinará a viario público, la zona afectada por el trazado de la conexión de la Autovia A-66 con la A-62 (ver plano 11-OD).
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)	Se permitirán accesos directos al Sector, desde la carretera del cementerio y tras la glorieta de cruce con el viario estructurante Norte-Sur, en sentido de salida de la Ciudad, siempre que sean giros a la derecha.	

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

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

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

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

SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES E INDUSTRIALES																	
SECTOR	SUPERFICIE SIN SISTEMAS GENERALES EXTERIORES (ha.)	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES (ha.)			SUPERFICIE TOTAL INCLUIDOS SISTEMAS GENERALES EXTERIORES (ha.)	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (ha.)				INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA, INCLUIDOS S.G. EXTERIORES (m2/m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR (m2)	DENSIDAD MAXIMA BRUTA, INCLUIDOS S.G. EXTERIORES (viv/ha)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	Nº MINIMO DE VIVIENDAS CON PROTECCION PUBLICA	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION, SIN LA SUPERFICIE DE LOS SIS. GEN. EXT. E INT. (viv/ha)	INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMA, SIN LA SUPERFICIE DE LOS SIS. GEN. EXT. E INT. (m2/m2)	
		VIARIO	ZONAS VERDES	EQUIPAM.		VIARIO	AVE	ZONAS VERDES	EQUIPA.Y SER.URBANO								
NORTE	EL PILAR	57,95	SG-V-24 2,65		60,60	SG-V-1-2 1,98	SG-F-1 7,78		0,92	0,45	272.700	45	2.727	818	57,69	0,58	
	LAS CABEZAS	62,87		SG-ZV-8-9 1,62	64,49	SG-V-3-27 3,74	SG-F-2 9,46			0,45	290.205	45	2.902	871	58,43	0,58	
	LAS PEÑISCAS I	40,21		SG-ZV-7 1,30	41,51	SG-V-4-5 4,11	SG-F-3 2,12	1,60		0,45	186.795	45	1.868	560	57,69	0,58	
	LAS PEÑISCAS II	32,50			32,50			14,60	1,00	0,2055	66.788	20,54	668	334	39,50	0,40	
	LAS RUBIERAS (Industrial)	23,78			SG-ET-7 5,00	28,78	SG-V-6 1,83	SG-F-4 0,25			0,32	92.096					0,42
	CRUZ VERDE	50,70		SG-ZV-6 5,12	SG-E-2 0,82	56,64	SG-V-7-8-9-10 3,21	SG-F-5 3,10		0,70	0,55	311.520	54	3.059	918	70,01	0,71
	VALLE SAN MARTIN	43,82				43,82	SG-V-11-12-13 14-15 3,05	SG-F-6 2,25		4,69	0,55	241.010	54	2.366	710	69,95	0,71
	GALANAS	46,90		SG-ZV-5 3,53		50,43		SG-F-7 1,38	3,52	2,66	0,45	226.935	45	2.269	681	57,69	0,58
	BOTIJAS	29,71		SG-ZV-4 1,95		31,66			3,30	1,71	0,45	142.470	45	1.425	427	57,68	0,58
	VALHONDO	22,44	SG-V-26 0,99	SG-ZV-3 1,75		25,18	SG-V-16 1,64		1,16		0,45	113.310	45	1.133	340	57,69	0,58
	LA MORAL	37,52		SG-ZV-2 3,01		40,53			3,40	2,51	0,45	182.385	45	1.824	547	57,70	0,58
	LOS PISONES	57,44		SG-ZV-11-12 49,38		106,82			1,66		0,2055	219.515	20,54	2.194	1.097	39,33	0,39
	MARIN II	30,11		SG-ZV-1 2,79		32,90	SG-V-17-18 2,00		2,45		0,45	148.050	45	1.481	444	57,70	0,58
	MARIN I	30,33	SG-V-25 0,66			30,99	SG-V-19-20 1,72	SGi-ZV-14 2,39		2,05	0,45	139.455	45	1.395	418	57,70	0,58
MIRALRIO	4,54				4,54	SG-V-21 1,17				0,40	18.160	40	182	45	53,89	0,54	
SUR	TEJAR VIEJO	7,17		SG-E-3 1,01	8,18			0,79		0,45	36.810	45	368	110	57,70	0,58	
	TEJAR AULINO	11,54			11,54	SG-V-22 1,94		0,60		0,45	51.930	45	519	156	57,70	0,58	
	LAS YUGADAS	13,30		SG-ZV-10 0,88	SG-E-4 0,72	14,90	SG-V-23 0,70	0,98		0,45	67.050	45	671	201	57,70	0,58	
	LOS CLAUDIOS	73,38		SG-ZV-13 67,15		140,53				0,2077	291.881	20,77	2.919	1.459	39,78	0,40	
	LAS MALOTAS (Industrial)	56,64			SG-ET-1-5-6 18,23	74,87				0,32	239.584					0,42	
	LAS LANCHAS (Industrial)	27,99			SG-ET-8-9 9,40	37,39				0,32	119.648					0,43	
	PEÑA ALTA (Industrial)	27,89			SG-ET-10-11 8,73	36,62				0,32	117.184					0,42	
TOTAL ZONA NORTE	570,82				651,39	24,45	26,34	34,08	16,24		2.651.394		25.491	8.211			
TOTAL ZONA SUR	217,91				324,03	2,64		2,37			924.087		4.477	1.927			
TOTAL RESIDENCIAL	652,43	4,30	138,48	2,55	797,76	25,26	26,09	36,45	16,24								
TOTAL INDUSTRIAL	136,30			41,36	177,66	1,83	0,25										
TOTAL CIUDAD	788,73	4,30	138,48	43,91	975,42	27,09	26,34	36,45	16,24		3.575.480		29.968	10.138			

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

ÍNDICE DE PLANOS

Plano nº 1	Delimitación del ámbito afectado por la propuesta de modificación.
Plano nº 2	Clasificación de suelo.
Plano nº 3	Sistemas Generales proyectados.
Plano nº 4	Ordenación Detallada en suelo urbanizable.
Plano nº 5	Conjunto de Sistemas Generales.
Plano nº 6	Jerarquía del Sistema Viario.
Plano nº 7	Ámbitos de Gestión en suelo urbano y Rústico.
Plano nº 8	Ámbitos afectados por la suspensión de licencias urbanísticas.