

MODIFICACIÓN n.º 4 NN.UU.MM.

Caminos públicos, Ctras., Alineaciones, CHD,
OD Sector A15, Dist. explotaciones ganaderas extensivas,

Alba de Tormes

(Salamanca)



Vista de Alba de Tormes (1570). Antony van den Wyngaerde. Cortesía de la Österreichische Nationalbibliothek

Promotor: Ayuntamiento de Alba de Tormes

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

(FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)

ÍNDICE

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

T.II- DETERMINACIONES VIGENTES

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

T.II- JUSTIFICACIÓN E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

T.IV- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL
VIGENTE

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN
ELECTRÓNICAS

DN-NU: Normativa Urbanística

PLANOS

DI-PI: Planos de Información

PI.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PI.2.- SECTORES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. DOTACIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL. USOS EXCEPCIONALES CON AUTORIZACIÓN CONSOLIDADA

PI.3.- CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO. Núcleo de Alba de Tormes

PI.4.- ESTRUCTURA URBANA. Núcleo de Alba de Tormes

PI.5.2.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 2

PI.5.3.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 3

PI.5.4.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 4

DI-PO: Planos de Ordenación

PO.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PO.2.- SECTORES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. DOTACIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL. USOS EXCEPCIONALES CON AUTORIZACIÓN CONSOLIDADA

PO.3.- CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO. Núcleo de Alba de Tormes

PO.4.- ESTRUCTURA URBANA. Núcleo de Alba de Tormes

PO.5.2.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 2

PO.5.3.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 3

PO.5.4.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 4

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- CARÁCTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

1.1. Situación

Las vías públicas y parcelas afectadas por esta Modificación se encuentran ubicadas diseminadas por todo el término municipal, por lo cual, a continuación, se indica de una forma esquemática la localización de las modificaciones propuestas:

1.- **Caminos públicos:** vertebran todo el término municipal y se encuentran recogidos en el Inventario de viales del ayuntamiento de Alba de Tormes.

2.- **Carretera de Aldeaseca (DSA_151):** sale del núcleo urbano de Alba de Tormes hacia el sureste del término municipal con dirección Aldeaseca de Alba.

3.- Alineaciones

3.1.- **Alineaciones de la parcela del Centro de Salud:** con referencia catastral 8022401TL8282S0001EQ, se encuentra ubicada en la zona meridional del núcleo de población, en la calle Juan Pablo II, n.º 24, dando sus cuatro fachadas a viales públicos.

3.2.- **Alineación septentrional de la calle de las Cercas:** se localiza en la zona septentrional del núcleo de población.

3.3.- **Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8:** se localiza al sur del límite meridional del Casco Histórico.

4.- **Zonas de delimitación y protección de la CHD:** se corresponden con todas la ubicaciones recogidas y reconocidas por dicho organismo.

(véase: <http://www.mirame.chduero.es>)

5.- **Sector AI5:** se encuentra ubicado al sur del núcleo urbano, en la carretera CL-510 que lleva a Piedrahita.

6.- **Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable):** se corresponde con el suelo no clasificado como suelo urbano o urbanizable.



Figura 1: Ubicación de algunas de las zonas afectadas por la Modificación n.º 4 (modificado de Google)

1.2. Topografía

Dada la acumulación de zonas afectadas por las diferentes modificaciones propuestas, que afectaría a casi todo el término municipal, remitimos a la descripción detallada que se incluye en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes.

1.3. Estructura de la propiedad

En cuanto a la estructura de la propiedad, se estructura en base a las modificaciones propuestas:

1.- **Caminos públicos** se encuentran recogidos en el Inventarios de viales de las diferentes Administraciones Públicas.

2.- **Carretera de Aldeaseca (DSA_151)**: es propiedad pública, en concreto, de la Diputación Provincial de Salamanca.

3.- Alineaciones

3.1.- **Parcela del Centro de Salud**: de propiedad pública y con referencia catastral 8022401TL8282S0001EQ. Se encuentra ubicada en la zona meridional del núcleo de población, en la calle Juan Pablo II, n.º 24, dando sus cuatro fachadas a viales públicos.

3.2.- **Alineación septentrional de la calle de las Cercas**: se localiza en la zona septentrional del núcleo de población, es de propiedad pública y linda con diferentes parcelas de propiedad privada.

3.3.- Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8: se localiza al sur del límite meridional del Casco Histórico y afecta a diferentes parcelas de propiedad privada con las siguientes referencias catastrales: 8023106TL8282S0001KQ, 8023107TL8282S0001RQ, 8023108TL8282S0001DQ, 8023111TL8282S0001DQ, 8023111TL8282S0002FW, 8023111TL8282S0003GE, 8023111TL8282S0004HR, 8023111TL8282S0005JT, 8023111TL8282S0006KY, 8023111TL8282S0007LU, 8023111TL8282S0008BI, 8023111TL8282S0009ZO y 8023112TL8282S0001XQ.

4.- Zonas de delimitación y protección de la CHD: se corresponden con todas la ubicaciones recogidas y reconocidas por dicho organismo, en las que se pueden diferenciar propiedades públicas de las privadas.

(véase: <http://www.mirame.chduero.es>)

5.- Sector AI5: se encuentra ubicado al sur del núcleo urbano, en la carretera CL-510 que lleva a Piedrahita. A las parcelas que lo configuran les corresponden las siguientes referencias catastrales: 8015201TL8281N0001ZX, 37008A505050450000IY y 37008A505050450001OU.

6.- Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable): se corresponde con el suelo no clasificado como suelo urbano o urbanizable, existiendo parcelas tanto de propiedad privada como pública.

1.4. Vegetación

En cuanto a las zonas puntuales afectadas por esta Modificación, se puede afirmar que no existen especies vegetales de interés. Por otro lado, al proponerse modificaciones que afectan a ámbito muy extensos, como todo el suelo rústico, nos remitimos a las NN.UU.MM. vigentes que aporta una descripción pormenorizada, que no se pretende modificar.

1.5. Servicios urbanos existentes

Ya que no se prevé modificar ningún servicio urbano existente, se considera válida la descripción incluida en las NN.UU.MM. vigentes.

T.II- DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico vigente

El municipio de Alba de Tormes cuenta con Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por Acuerdo de 5 de marzo de 2014, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, y publicadas en el BOCYL de 21 de abril de 2014.

Además, existe el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aprobado definitivamente por Acuerdo de 2 de junio de 2015, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, y publicado en el BOCYL de 1 de julio de 2015.

Cap. 2. Determinaciones urbanísticas

Para los diferentes ámbitos en los que se proponen las modificaciones urbanísticas correspondientes se indican las determinaciones urbanísticas vigentes más importantes, especialmente las que se modifican:

1.- Caminos públicos: en el plano P1. Clasificación de Suelo Urbano de las NN.UU.MM. se reflejan los caminos públicos y el Artículo 38. Categorías de Suelo

Rústico. 4.5. Caminos de la Normativa Urbanística de las NN.UU.MM. vigentes se indica:

Art 38. Categorías de suelo rústico.-

4.5. Caminos.- Son todos los señalados en el plano P1 Clasificación de Suelo, de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.

2.- Carretera de Aldeaseca (DSA_151): se califica como vía pública y tiene vinculada una franja de protección que se define como suelo rústico de protección de infraestructuras (carreteras). En el plano P1 Clasificación del Suelo se indica correctamente el límite de suelo rústico protegido a 21 metros del eje de la carretera, sin embargo, por error, en el plano P5.4 Ordenación Física se indican 28,5 metros para el límite de edificaciones en carretera, al igual que para el camino Viejo de Navales.

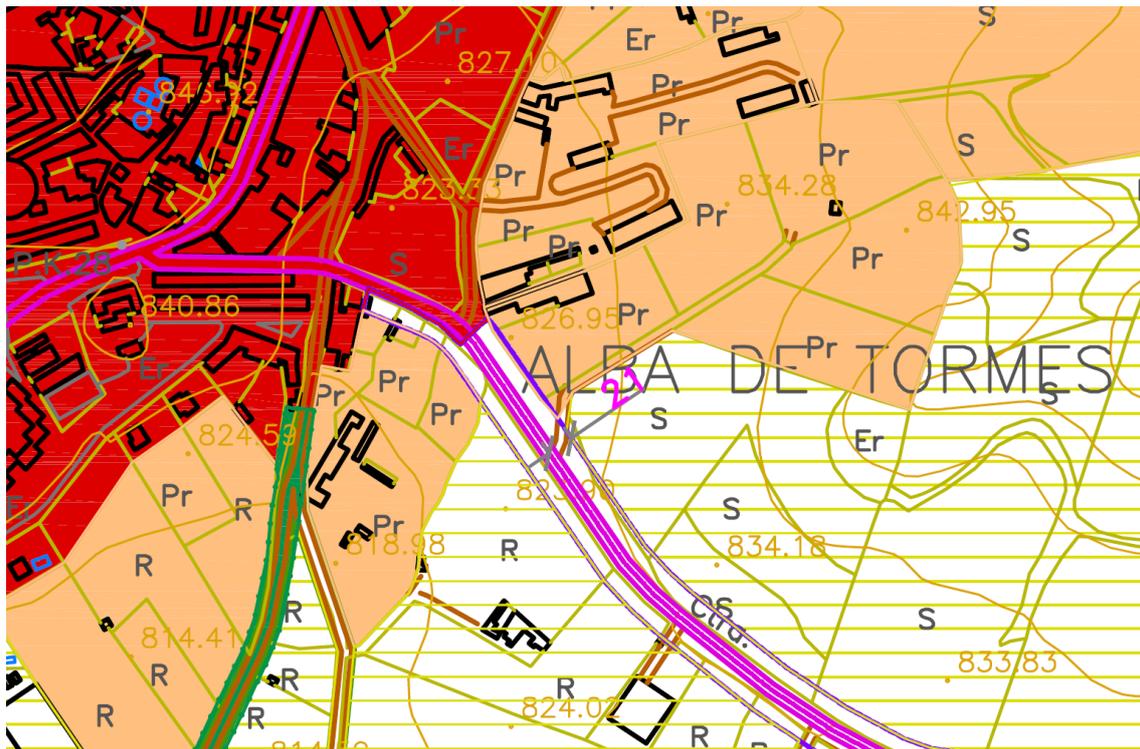


Figura 2: Detalle del plano P1. Clasificación del Suelo de las NN.UU.MM.

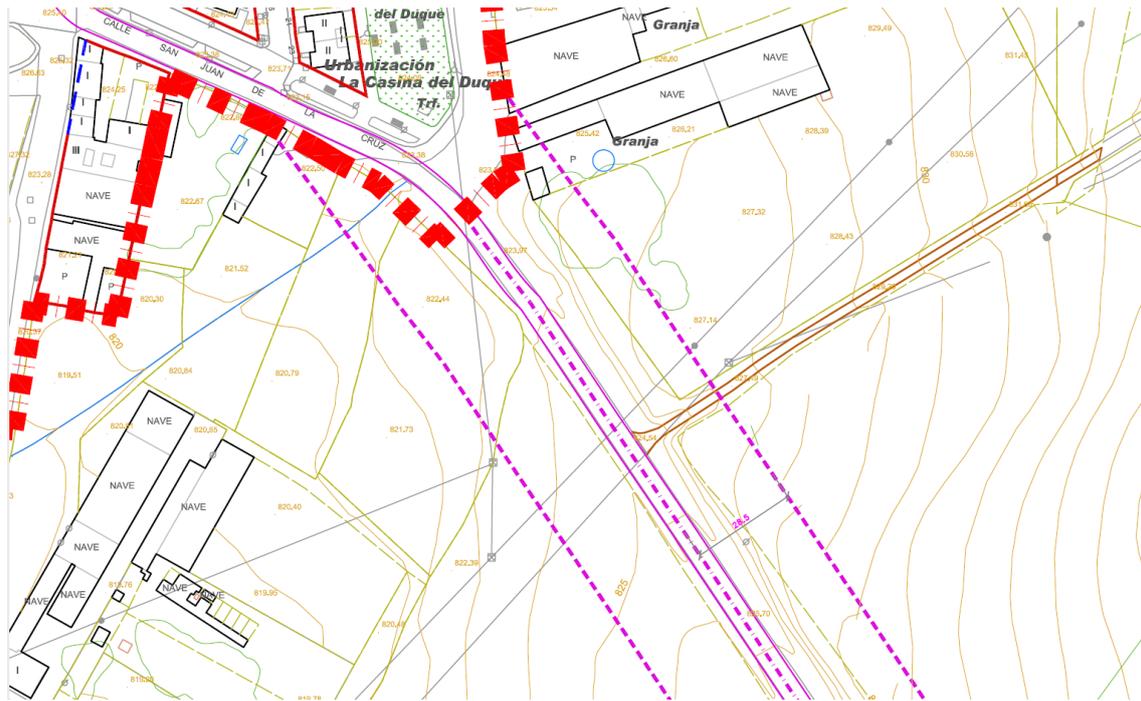


Figura 3: Detalle del plano P5.4 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

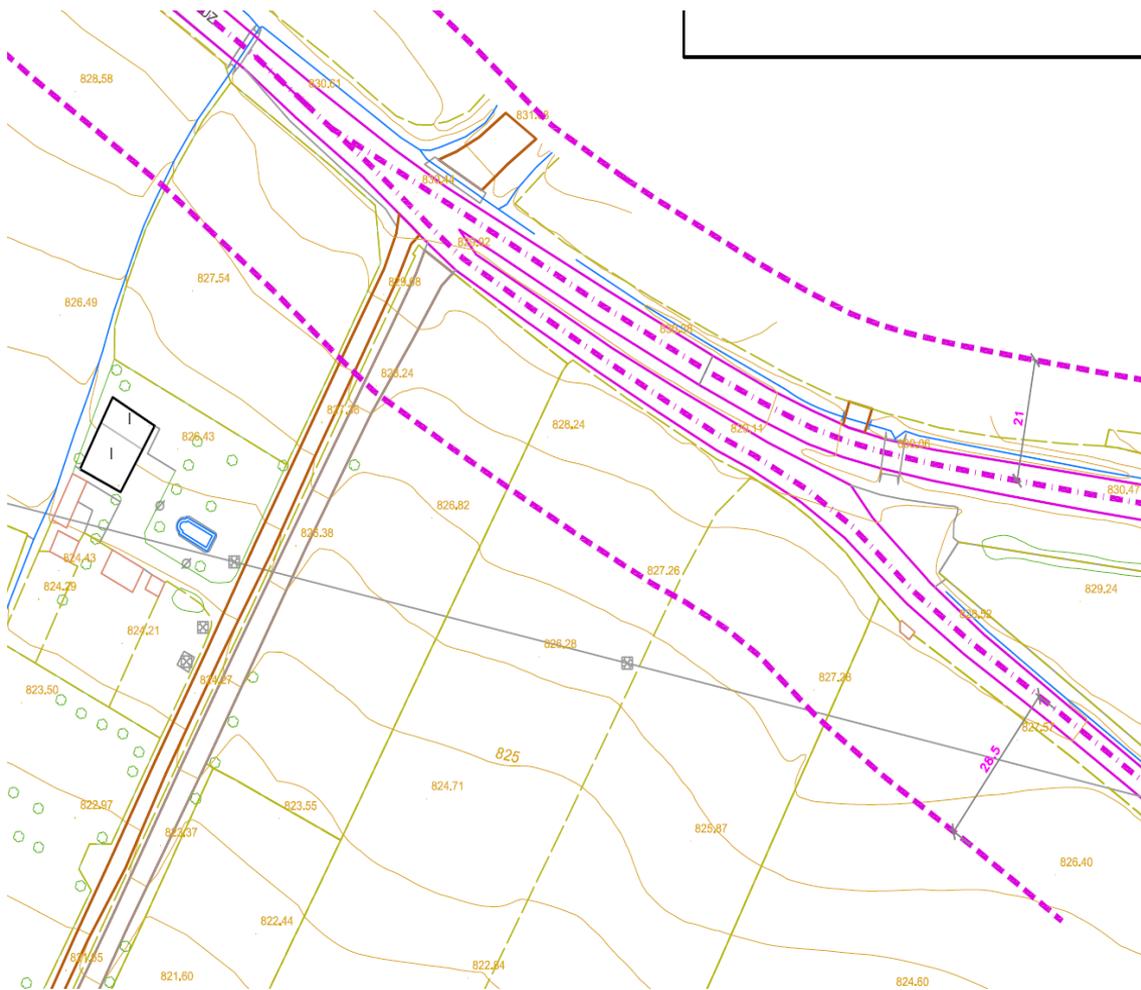


Figura 4: Detalle del plano P5.4 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

3.- Alineaciones

3.1.- Parcela del Centro de Salud: es de propiedad pública y tiene la siguiente referencia catastral: 8022401TL8282S0001EQ. La parcela se califica como suelo urbano consolidado para equipamiento público y sus alineaciones consolidadas representan una línea quebrada que se adapta a las anteriores edificaciones.

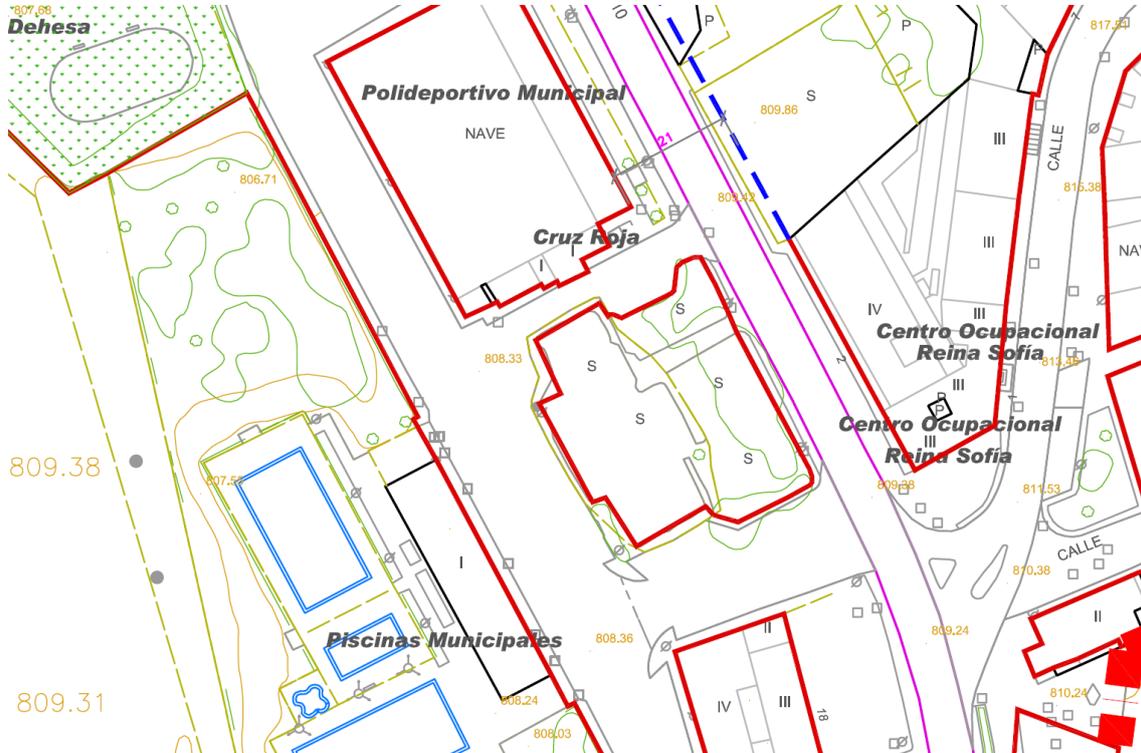


Figura 5: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

3.2.- Alineación septentrional de la calle de las Cercas: dicha vía pública se califica en diferentes tipos de suelo, suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

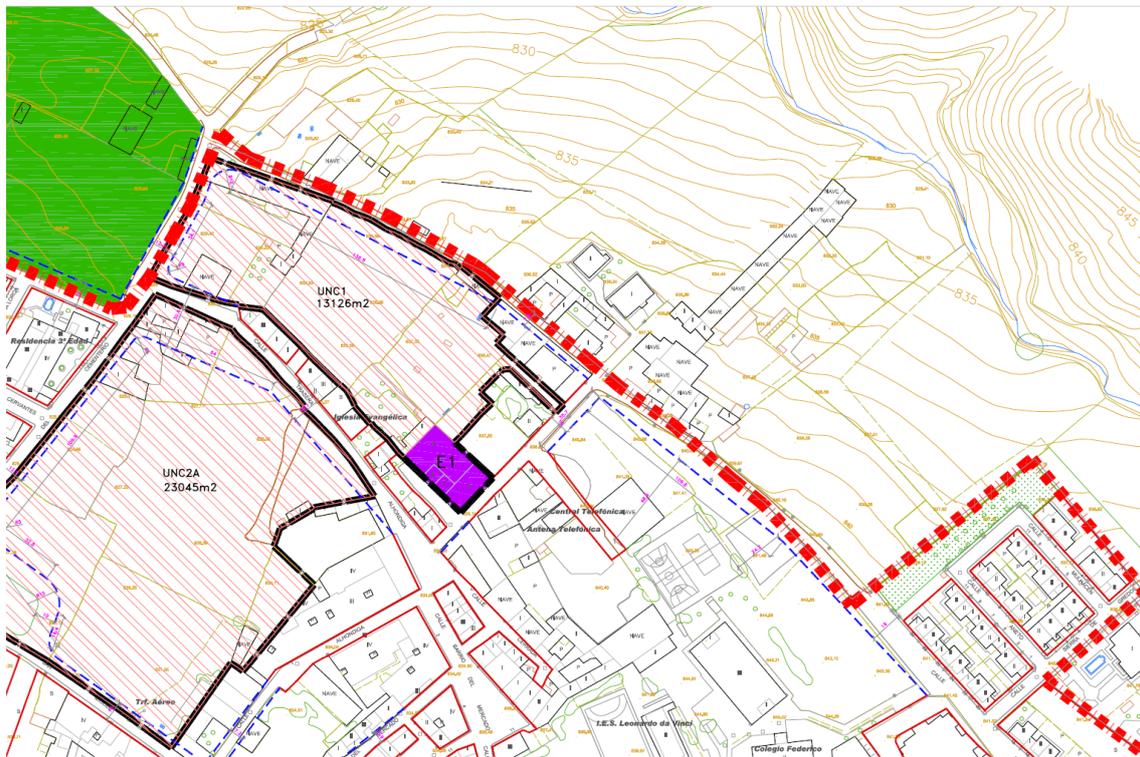


Figura 6: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.



Figura 7: Imagen de la calle de las Cercas

3.3.- Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8: dicha vía pública se califica como suelo urbano consolidado afectado por una rectificación de alineaciones hacia el sur, definidas por una distancia de 12 m respecto al eje de la vía.

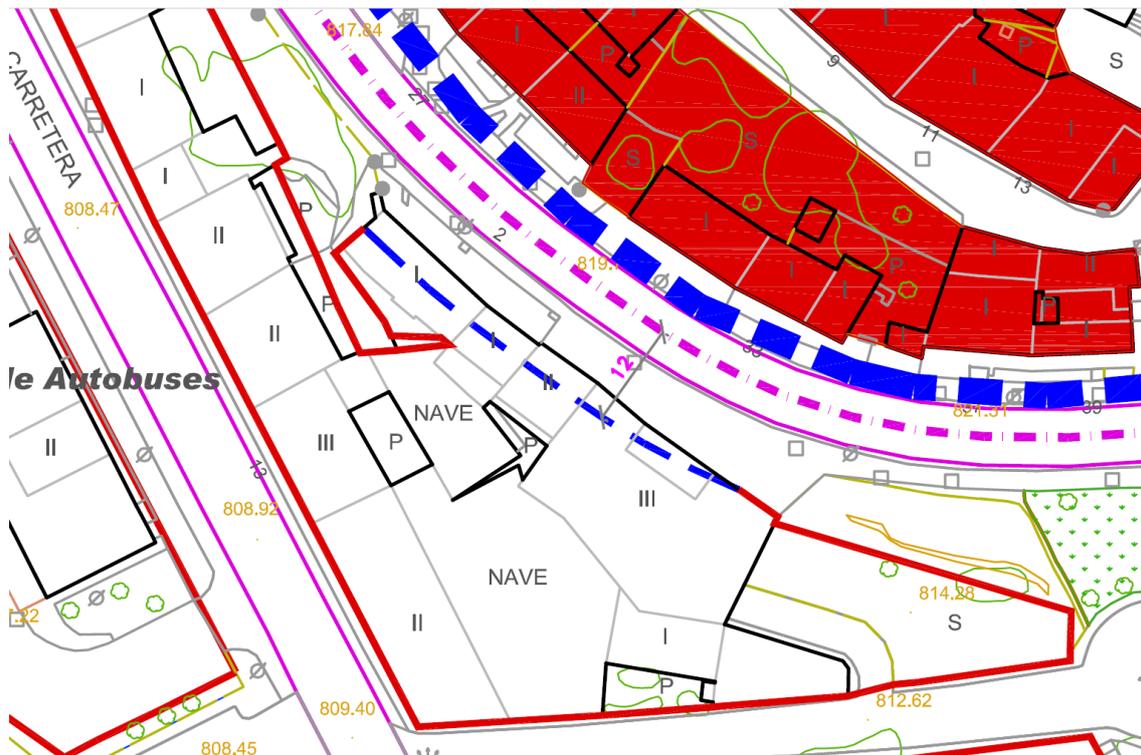


Figura 8: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.



Figura 9: Imagen de las edificaciones afectadas por la rectificación de alineaciones en la calle Sol Alta

5.- Sector AI5: se clasifica como suelo urbanizable como se indica en el documento normativo de las NN.UU.MM.:

Art. 11 Suelo urbanizable.-

...

Los tres sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial), el AI4 (industrial) y el AI5 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 5ª Suelo urbanizable.

Art. 35. Delimitaciones.-

En estas Normas se delimitan 3 sectores con ordenación detallada, el AR4, el AI4 y el AI5, y 13 sectores sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.

3. AI5

SUPERFICIE NETA: 43759 m²

CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada

USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.

EDIFICABILIDAD: 0,5 m²/m² sobre la superficie total del sector

SE ASUME LA ORDENACIÓN DETALLADA, PERO DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.

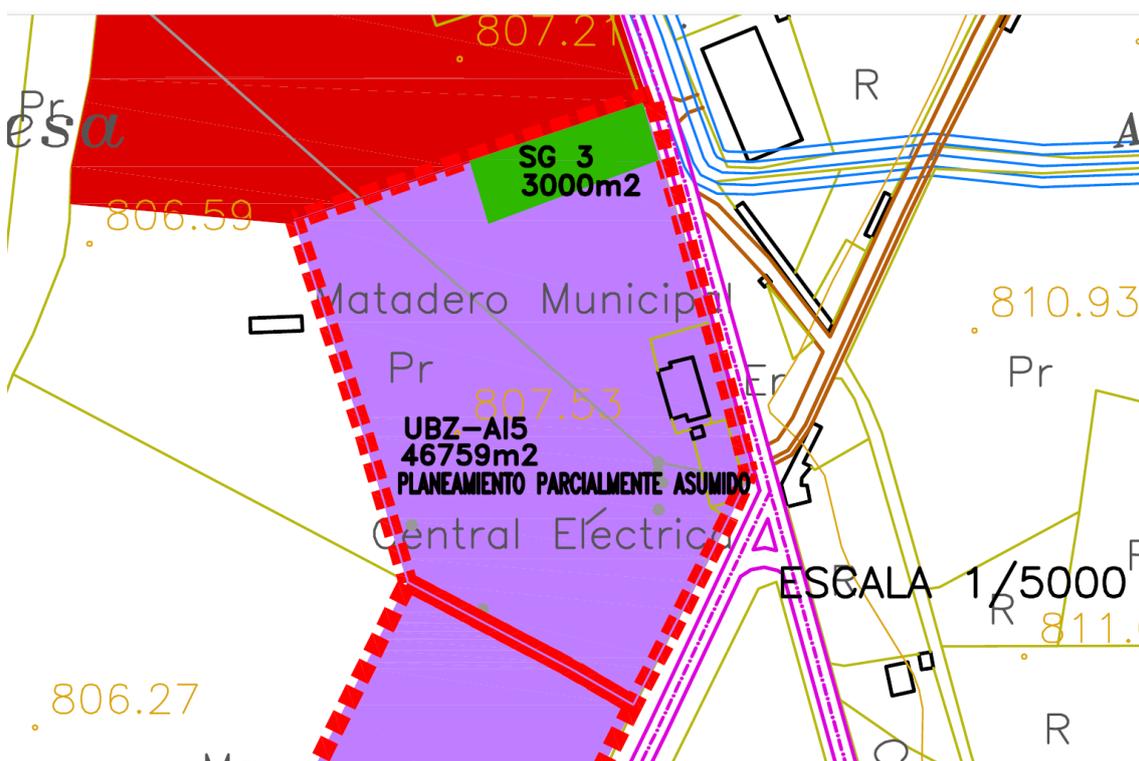


Figura 11: Detalle del plano P2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de las NN.UU.MM.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE										
SECTOR	USO	SUP.NETA	SUP.SSGG	SUP.TOTAL	D.B.	Nº VIVIENDAS	D.N.	I.E.B.	SUP.CONS.	I.E.N.
AR4	Residencial	260198		260198	5	130	5	0,15	39030	0,15
A4	Industrial	66437		66437				0,5	33219	0,50
A5	Industrial	43759		43759				0,5	21880	0,50
R1	Residencial	161272	19599	180871	25	452	28	0,35	63305	0,39
R2	Residencial	70244	2639	72883	25	182	26	0,35	25509	0,36
R3	Residencial	53569	1711	55280	25	138	26	0,35	19348	0,36
R4	Residencial	35940	724	36664	25	92	26	0,35	12832	0,36
R5	Residencial	40389	1289	41678	25	104	26	0,35	14587	0,36
R6	Residencial	63056	7307	70363	25	176	28	0,35	24627	0,39
R7	Residencial	57018	4050	61068	25	153	27	0,35	21374	0,37
M1	Mixto	64654		64654	20	129		0,4	25862	0,40
M2	Mixto	27157		27157	20	54		0,4	10863	0,40
M3	Mixto	29341		29341	20	59		0,4	11736	0,40
M4	Mixto	21496		21496	20	43		0,4	8598	0,40
I1	Industrial	119533		119533		0		0,5	59767	0,50
I2	Industrial	37139		37139		0		0,5	18570	0,50
TOTALES		780808	37319	818127		1582			316978	

Figura 12: Detalle de tabla del plano P2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de las NN.UU.MM.

6.- Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable):

Las determinaciones para explotaciones de ganadería intensiva están subsidiariamente reguladas en la normativa de ámbito provincial y a fecha de la publicación de la aprobación definitiva de las NN.UU.MM. vigentes, en el BOCyL de 21 de abril de 2014, era de aplicación:

- *ORDEN FOM/1495/2010, de 18 de octubre, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca.*

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente documento urbanístico que tiene por objeto modificar diferentes determinaciones con el fin de aclarar, adaptar y mejorar las NN.UU.MM. vigentes.

En base a estos datos previos, se desarrollan los diferentes objetivos y propuestas de la presente Modificación:

1.- Caminos públicos: con el objetivo de aclarar los caminos públicos existentes, se propone añadir en la Normativa Urbanística una referencia pública y común para tenerla de referencia a la hora de identificar los caminos existentes y sus posibles actualizaciones. Para ello, en el Art. 38 modificado se hace referencia a Catastro:

Art 38. Categorías de suelo rústico.-

4.5. Caminos.- Son todos los señalados **por Catastro**, de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.

2.- Carretera de Aldeaseca (DSA_151): se corrige el plano P5.4 Ordenación Física, ya que por error establece el límite de edificaciones en carretera a 28,5 metros de su eje, cuando en realidad debe indicar 21 metros, como bien se indica en el plano P1 Clasificación del Suelo. De igual forma, se elimina el límite de edificaciones en carreteras vinculado al camino Viejo de Navales, ya que es un camino y no una carretera.

3.- Alineaciones

3.1.- Parcela del Centro de Salud: se propone la regularización de las alineaciones en los planos de ordenación, ya que las determinadas por las NN.UU.MM. se corresponden con las de las antiguas edificaciones, que provocan una restricción irregular e innecesaria para las futuras edificaciones de equipamiento público.

3.2.- Alineación septentrional de la calle de las Cercas: se adapta el límite de suelo urbano a la alineación consolidada de las parcelas ubicadas al norte de la calle Cercas. De esta forma, se pretende hacer corresponder el límite de suelo urbano con la realidad física y urbanística de las vías y parcelas existentes, ya que la establecida actualmente no tiene un criterio claro ni riguroso al considerar diferentes clases de suelo, cuando en realidad representan las mismas características urbanísticas.

3.3.- Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8: se pretende eliminar las rectificaciones de alineaciones propuestas en las NN.UU.MM. a 12 metros del eje de la calle, ya que se considera excesiva al ser suficiente la existente a día de hoy con las alineaciones ya consolidadas. Además, por si fuera poco, la actual rectificación de alineaciones provocaría la imposibilidad de proponer nuevas edificaciones en dichas parcelas, debido a que su fondo es muy limitado y la pendiente descendente hacia el sur es muy pronunciada. Por este motivo, se propone modificar el plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

4.- Zonas de delimitación y protección de la CHD: se actualizan los planos de las NN.UU.MM. en base a la información de la CHD (<http://www.mirame.chduero.es>).

5.- Sector AI5:

Como en realidad, el Plan Parcial de dicho Sector no se encuentra aprobado definitivamente, se rectifican las alusiones de la Normativa Urbanística que indican lo contrario y lo consideran como planeamiento aprobado y asumido parcialmente, estableciendo las determinaciones urbanísticas que tendrá que cumplir el Plan Parcial que lo desarrolle. En base a estas premisas, se redactan de nuevo los artículos afectados por dicha corrección de error.

Art. 11 Suelo urbanizable.-

Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de 12 Planes Parciales correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas. Además de estos sectores, se asume el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Planes Parciales) de tres más que se incluían en las Normas Subsidiarias de 1994 o proceden de las modificaciones puntuales. La ordenación detallada de estos sectores, ya sea incluida en la Normas o desarrollada mediante Planes Parciales con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas, estará sometida a los trámites ambientales que determine la legislación sectorial en cada caso. Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

Los **dos** sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial) **y** el AI4 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 5ª Suelo urbanizable.

Art. 35. Delimitaciones.-

En estas Normas se delimitan **2** sectores con ordenación detallada, el AR4 **y** el AI4, y **14** sectores sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.

Art. 36. Relación de nuevos sectores.-

Los sectores sin ordenación detallada (UBZ) tienen la siguiente denominación:

De uso industrial: I1, I2 **e I5**

De uso mixto: M1, M2 y M3 y M4

De uso residencial: R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7.

Art. 37.- Fichas de cada sector.

A) Sectores con ordenación detallada asumida:

1. AR4

SUPERFICIE: 161272 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada.

USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.

EDIFICABILIDAD: 0,15 m²/m²

DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA: 5 viviendas/ha.

ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD

2. AI4

SUPERFICIE: 66437 m²

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada.

USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.

EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2

LA ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD

3. AI5 (SECTOR ELIMINADO, SE CONVIERTE EN EL SECTOR I5)

B) Sectores propuestos por estas NUM: **(SE AÑADE EL SECTOR I5)**

13. I5

SUPERFICIE NETA: 43759 m2

CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento, este último en parcelas de uso exclusivo. Vivienda vinculada al uso predominante.

USOS PROHIBIDOS: Residencial no vinculada al uso predominante.

EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2 sobre la superficie total del sector

SE ASUME LA ORDENACIÓN DETALLADA, PERO DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

6.- Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable):

Para evitar posibles molestias a la mayoría de la población residente en suelo urbano y en los futuros desarrollos urbanísticos vinculados al suelo urbanizable, es conveniente regular la distancia de las explotaciones de ganadería extensiva, como ya está regulada para las explotaciones de ganadería intensiva en la siguiente normativa:

- *ORDEN FOM/1495/2010, de 18 de octubre, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca.*
- *ORDEN FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca.*
- *ORDEN FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca.*

En base a estos datos, para fijar la distancia de explotaciones ganaderas extensivas a suelo urbano y urbanizable se asumen las distancias fijadas por la normativa vigente para ganadería intensiva.

Así pues, el Artículo 39.A.1 queda redactado se la siguiente forma:

Art. 39. Usos excepcionales y tipologías constructivas.-

A) Relación de usos excepcionales:

1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos:

1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva, en este último caso se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden

FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca.

1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada). Se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca.

1.3. Industria agropecuaria

1.4. Actividades extractivas

T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

Una vez se han indicado los objetivos y propuestas de modificación que se pretenden desarrollar, hay que analizar y justificar la conveniencia y oportunidad de esta Modificación, cuyo fundamento básico es el interés público.

Dado que se plantean varias modificaciones, la justificación se estructura en consecuencia:

1.- Caminos públicos: con la intención de aclarar los caminos existentes y referenciarlos a una base de datos viva y actualizada, se ha creído conveniente vincular la titularidad pública de los caminos a los datos considerados por Catastro en su página web:

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

2.- Carretera de Aldeaseca (DSA_151): al tratarse de una simple corrección de error material (acotación errónea), carece de sentido valorar la conveniencia, oportunidad e interés público, ya que es obvio y necesario.

3.- Alineaciones

3.1.- Parcela del Centro de Salud: se trata de un caso excepcional en el que las NN.UU.MM. vigentes siguen considerando unas alineaciones consolidadas de una antigua edificación (centro de salud) que hacen unos quiebros y recovecos poco adecuadas para una futura edificación, ya que una situación previa condiciona cualquier tipo de desarrollo urbanístico y diseño arquitectónico, cuando en realidad se trata de una finca de propiedad pública aislada y rodeada de viales público. Por todo ello, parece conveniente regularizar las alineaciones de la parcela en cuestión, manteniendo las superficies destinadas a los dos usos actuales (equipamiento público y vías públicas).

3.2.- Alineación septentrional de la calle de las Cercas: por lógica y en base a las determinaciones urbanísticas fijadas en la LUCyL y el RUCyL, el límite de suelo urbano debe corresponder con la alineación septentrional de dicha vía pública, corrigiendo de esta forma la falta de criterio urbanístico que se representa gráficamente en los planos

de ordenación de las NN.UU.MM. vigentes. Por lo tanto, al entender que se trata de un error gráfico el interés público justifica su corrección.

3.3.- Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8: nos encontramos con un grupo de edificaciones existentes de escaso fondo y con un espacio público hacia la calle de dimensiones adecuadas para la función de la vía pública. Parece poco conveniente mantener la rectificación de alineaciones que establecen las NN.UU.MM. ya que sólo se plantea a un lado de la calle, las parcelas afectadas están edificadas, tienen un escaso fondo, una pendiente descendente muy pronunciada y la rectificación de alineaciones provocaría la imposibilidad de proponer nuevas edificaciones en dichas parcelas. Por estos motivos, se iría en contra de toda lógica urbanística y constructiva si se mantuviera la rectificación de alineaciones prevista en las NN.UU.MM., cuando funcionalmente no se necesita ensanchar la vía pública y dichos solares quedarían avocados en el futuro a la ruina de sus construcciones debido a la inviabilidad edificatoria por las propias características físicas de los mismos, que haría inviable la materialización de los derechos urbanísticos de los propietarios y, por tanto, incumpliendo las determinaciones de la legislación urbanística vigente, LUCyL y RUCyL.

4.- Zonas de delimitación y protección de la CHD: desde la publicación del documento de aprobación definitiva de las NN.UU.MM. se han detectado diferentes errores o ausencias de diferentes límites que por simple interés público es necesario que se reflejen en la documentación gráfica de las NN.UU.MM. para que en el futuro no se produzcan conflictos urbanísticos, al no estar claros los derechos y deberes urbanísticos de los ciudadanos. Por ello se remite a la información recogida por la Confederación Hidrográfica del Duero en su página web:

<http://www.mirame.chduero.es>

5.- Sector A15: al tratarse de un simple error material, se justifica de forma inequívoca la conveniencia y oportunidad de establecer los parámetros básicos del sector urbanizable para que posteriormente se pueda desarrollar urbanísticamente, cumpliendo los derechos y deberes urbanístico establecidos en la LUCyL y el RUCyL.

6.- Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable): en la actualidad, la falta de regulación de esta distancia provoca una inseguridad jurídica que permite plantear la instalación de explotaciones de ganadería extensiva de unas características poco apropiadas para su ubicación junto al núcleo de población (suelo urbano y urbanizable). Por ello, la protección de la salud y bienestar de los ciudadanos justifica la conveniencia y oportunidad de la nueva propuesta fundamentada en su interés público.

En base a esta memoria, sus anexos y los planos que la completan quedan identificados y justificados pormenorizadamente las determinaciones de los instrumentos urbanísticos modificados, reflejando el estado actual y el propuesto. Todos estos documentos ayudan a comprender que la Modificación propuesta no modifica el modelo territorial, ya que simplemente trata de mejorar su ordenación general y detallada.

Por tanto, se proponen modificar varias determinaciones de ordenación establecidos en las NN.UU.MM. y el PEPCH, puesto que es factible al cumplir con el artículo 58 de la LUCyL y el 169 del RUCyL.

Artículo 58. Modificaciones. (LUCyL)

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).

b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

Artículo 169. Modificaciones. (RUCyL)

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Como se ha indicado anteriormente, la regularización de alineaciones en una parcela destinada a equipamiento público (centro de salud) necesita cumplir con las determinaciones fijadas en el artículo 172 del RUCyL:

Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos. (RUCyL)

1. La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

c) Cuando se trate de sistemas generales en cualquier clase de suelo, en cualquier ubicación justificada dentro del término municipal.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

Añadir que la modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas. De esta forma se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población. (RUCyL)

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

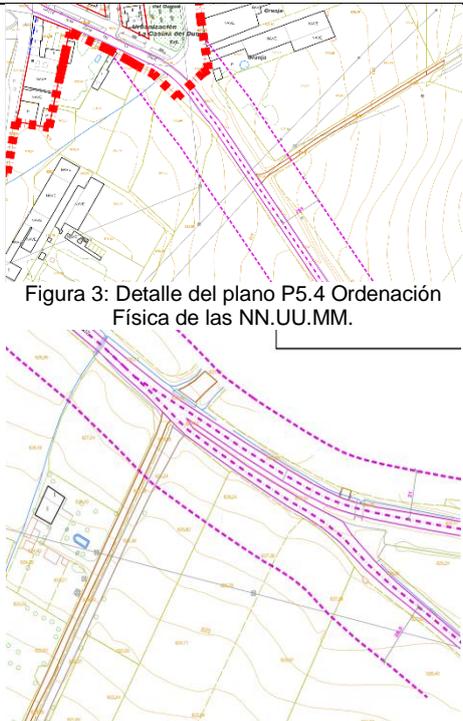
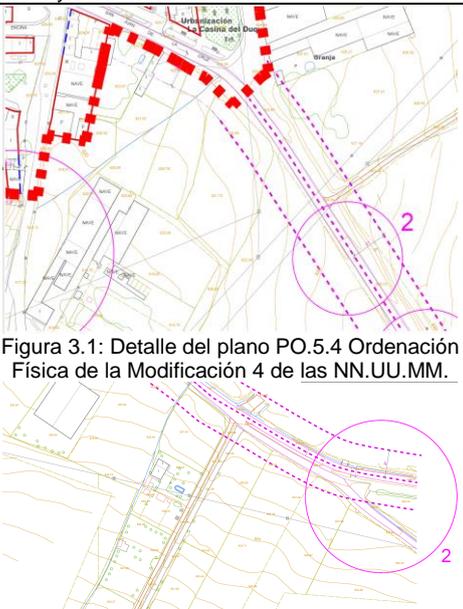
c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

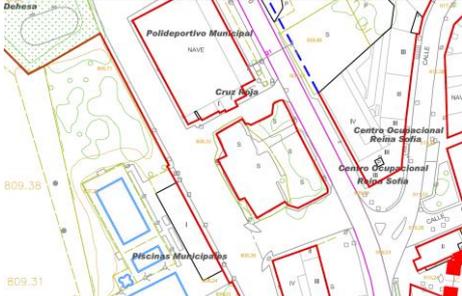
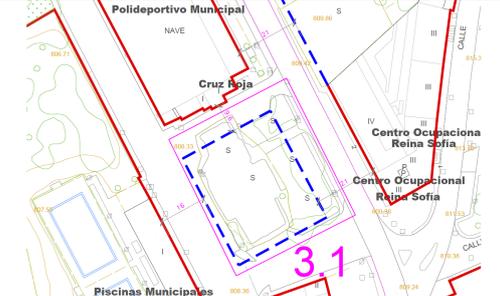
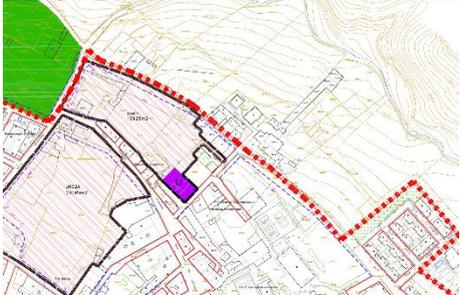
T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

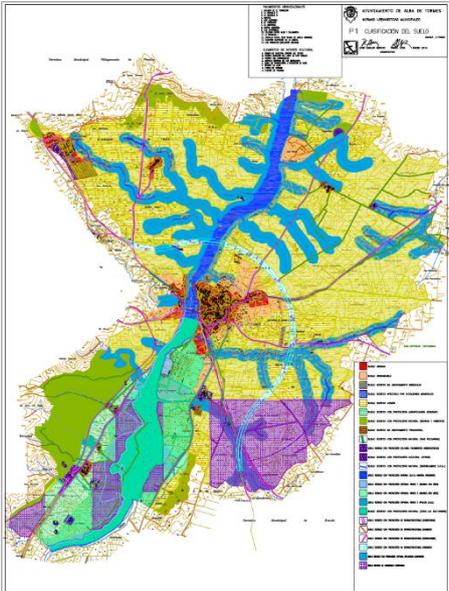
A continuación, se adjunta una tabla comparativa con las determinaciones establecidas en las NN.UU.MM. vigentes y las propuestas en la Modificación n.º 4 de las NN.UU.MM.:

1		Caminos públicos
		NN.UU.MM.
Memoria	Art 38. Categorías de suelo rústico.- 4.5. Caminos.- Son todos los señalados en el plano P1 Clasificación de Suelo, de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM. Art 38. Categorías de suelo rústico.- 4.5. Caminos.- Son todos los señalados por Catastro, de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.

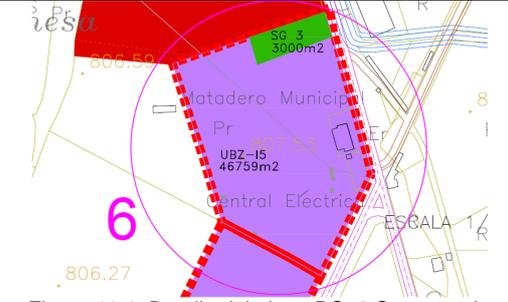
2		Carretera de Aldeaseca (DSA_151)
		NN.UU.MM.
Memoria	Error en el plano P5.4 Ordenación Física de las NN.UU.MM. vigentes, indica 28,50 metros desde el eje de la carretera para establecer el límite de edificaciones en carreteras, cuando debe indicar 21 metros, como se indica en el plano P1 Clasificación del Suelo de las NN.UU.MM.	Se corrige el plano P5.4 Ordenación Física, ya que por error establece el límite de edificaciones en carretera a 28,5 metros de su eje, cuando en realidad debe indicar 21 metros, como bien se indica en el plano P1 Clasificación del Suelo. De igual forma, se elimina el límite de edificaciones en carreteras vinculado al camino Viejo de Navales, ya que es un camino y no una carretera.
Plano	 <p>Figura 3: Detalle del plano P5.4 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p> <p>Figura 4: Detalle del plano P5.4 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 3.1: Detalle del plano PO.5.4 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.</p> <p>Figura 4.1: Detalle del plano PO.5.4 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.</p>

3		Alineaciones
3.1		Parcela del Centro de Salud
		NN.UU.MM.
Memoria	Las alineaciones consolidadas se corresponden con las previas del antiguo centro de salud. Éstas presentan diferentes quiebros poco adecuados para futuras edificaciones de equipamiento público, cuya parcela está rodeada por viales públicos.	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM. Se regularizan las alineaciones de la parcela sin modificar la superficie destinada a equipamiento público.

Plano	 <p>Figura 5: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 5.1: Detalle del plano PO.5.3 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.</p>
3.2 Alineación septentrional de la calle de las Cercas		
NN.UU.MM. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.		
Memoria	<p>Dicha vía pública se califica en diferentes tipos de suelo, suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.</p>	<p>Se adapta el límite de suelo urbano a alineación consolidada de las parcelas ubicadas al norte de la calle Cercas. De esta forma, se pretende hacer corresponder el límite de suelo urbano con la realidad física y urbanística de las vías y parcelas existentes, ya que la establecida actualmente no tiene un criterio claro ni riguroso al considerar diferentes clases de suelo, cuando en realidad representan las mismas características urbanísticas.</p>
Plano	 <p>Figura 6: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 6.1: Detalle del plano PO.5.2 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.</p>
3.3 Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8		
NN.UU.MM. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.		
Memoria	<p>Dicha vía pública se califica como suelo urbano consolidado afectado por una rectificación de alineaciones hacia el sur, definidas por una distancia de 12 m respecto al eje de la vía.</p>	<p>Se pretende eliminar las rectificaciones de alineaciones propuestas en las NN.UU.MM. a 12 metros del eje de la calle, ya que se considera excesiva al ser suficiente la existente a día de hoy con las alineaciones ya consolidadas. Además, por si fuera poco, la actual rectificación de alineaciones provocaría la imposibilidad de proponer nuevas edificaciones en dichas parcelas, debido a que su fondo es muy limitado y la pendiente descendente hacia el sur es muy pronunciada. Por este motivo, se propone modificar el plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>
Plano	 <p>Figura 8: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 8.1: Detalle del plano PO.5.3 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.</p>

4 Zonas de delimitación y protección de la CHD		
	NN.UU.MM.	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	En el plano P1 Clasificación del Suelo se pueden identificar las diferentes protecciones a las que se ve sometido el suelo del término municipal.	Se actualizan los planos de las NN.UU.MM. en base a la información de la CHD (http://www.mirame.chduero.es).
Plano	 <p>Figura 10: Plano P1 Clasificación del Suelo de las NN.UU.MM.</p>	

5 Sector AI5		
	NN.UU.MM.	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	<p>Se clasifica como suelo urbanizable como se indica en el documento normativo de las NN.UU.MM.:</p> <p>Art. 11 Suelo urbanizable.-</p> <p>...</p> <p>Los tres sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial), el AI4 (industrial) y el AI5 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas.</p> <p>Sección 5ª Suelo urbanizable.</p> <p>Art. 35. Delimitaciones.-</p> <p>En estas Normas se delimitan 3 sectores con ordenación detallada, el AR4, el AI4 y el AI5, y 13 sectores sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.</p> <p>3. AI5</p> <p>SUPERFICIE NETA: 43759 m2</p> <p>CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.</p> <p>USO PREDOMINANTE: Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada</p> <p>USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.</p> <p>EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2 sobre la superficie total del sector</p> <p>SE ASUME LA ORDENACIÓN DETALLADA, PERO DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE</p>	<p>Como en realidad, el Plan Parcial de dicho Sector no se encuentra aprobado definitivamente, se rectifican las alusiones de la Normativa Urbanística que indican lo contrario y lo consideran como planeamiento aprobado y asumido parcialmente, estableciendo las determinaciones urbanísticas que tendrá que cumplir el Plan Parcial que lo desarrolle. En base a estas premisas, se redactan de nuevo los artículos afectados por dicha corrección de error.</p> <p>Art. 11 Suelo urbanizable.-</p> <p>Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de 12 Planes Parciales correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas. Además de estos sectores, se asume el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Planes Parciales) de tres más que se incluían en las Normas Subsidiarias de 1994 o proceden de las modificaciones puntuales. La ordenación detallada de estos sectores, ya sea incluida en la Normas o desarrollada mediante Planes Parciales con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas, estará sometida a los trámites ambientales que determine la legislación sectorial en cada caso.</p> <p>Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las descripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.</p> <p>Los dos sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial) y el AI4 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas.</p> <p>Sección 5ª Suelo urbanizable.</p> <p>Art. 35. Delimitaciones.-</p> <p>En estas Normas se delimitan 2 sectores con ordenación detallada, el AR4 y el AI4, y 14 sectores</p>

	<p>DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.</p>	<p>sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.</p> <p>Art. 36. Relación de nuevos sectores.- Los sectores sin ordenación detallada (UBZ) tienen la siguiente denominación: De uso industrial: I1, I2 e I5 De uso mixto: M1, M2 y M3 y M4 De uso residencial: R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7.</p> <p>Art. 37.- Fichas de cada sector. A) Sectores con ordenación detallada asumida: 1. AR4 SUPERFICIE: 161272 m² USO PREDOMINANTE: Residencial USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada. USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada. EDIFICABILIDAD: 0,15 m²/m² DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA: 5 viviendas/ha. ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD</p> <p>2. AI4 SUPERFICIE: 66437 m² USO PREDOMINANTE: Industrial USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada. USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada. EDIFICABILIDAD: 0,5 m²/m² LA ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD</p> <p>3. AI5 (SECTOR ELIMINADO, SE CONVIERTE EN EL SECTOR I5) B) Sectores propuestos por estas NUM: (SE AÑADE EL SECTOR I5)</p> <p>13. I5 SUPERFICIE NETA: 43759 m² CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5. USO PREDOMINANTE: Industrial USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento, este último en parcelas de uso exclusivo. Vivienda vinculada al uso predominante. USOS PROHIBIDOS: Residencial no vinculada al uso predominante. EDIFICABILIDAD: 0,5 m²/m² sobre la superficie total del sector SE ASUME LA ORDENACIÓN DETALLADA, PERO DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5. PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años</p>
Plano	 <p>Figura 11: Detalle del plano P2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 11.1: Detalle del plano PO_2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.</p>

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE										
SECTOR	USO	SUP.NETA	SUP.SSGG	SUP.TOTAL	D.B.	Nº VIVIENDAS	D.N.	I.E.B.	SUP.COONS.	I.E.N.
AR4	Residencial	260198		260198	5	130	0	0,15	39030	0,15
A4	Industrial	66437		66437				0,5	33219	0,50
A15	Industrial	43759		43759				0,5	21880	0,50
R1	Residencial	161272	19599	180871	25	452	28	0,35	63305	0,36
R2	Residencial	70244	2639	72883	25	182	26	0,35	25509	0,36
R3	Residencial	53669	1711	55280	25	138	26	0,35	19348	0,36
R4	Residencial	35940	724	36664	25	92	26	0,35	12932	0,36
R5	Residencial	40389	1289	41678	25	104	26	0,35	14597	0,36
R6	Residencial	63056	7307	70363	25	176	28	0,35	24627	0,36
R7	Residencial	57018	4050	61068	25	153	27	0,35	21374	0,37
M1	Mixto	64654		64654	20	129	0,4	25862	0,40	
M2	Mixto	27157		27157	20	54	0,4	10863	0,40	
M3	Mixto	29341		29341	20	59	0,4	11736	0,40	
M4	Mixto	21496		21496	20	43	0,4	8598	0,40	
I1	Industrial	119533		119533				0,5	59767	0,50
I2	Industrial	37139		37139				0,5	18570	0,50
TOTALES		780808	37319	818127		1582			316978	

Figura 12: Detalle de tabla del plano P2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de las NN.UU.MM.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE										
SECTOR	USO	SUP.NETA	SUP.SSGG	SUP.TOTAL	D.B.	Nº VIVIENDAS	D.N.	I.E.B.	SUP.COONS.	I.E.N.
AR4	Residencial	260198		260198	5	130	0	0,15	39030	0,15
A4	Industrial	66437		66437				0,5	33219	0,50
I3	Industrial	43759		43759				0,5	21880	0,50
R1	Residencial	161272	19599	180871	25	452	28	0,35	63305	0,36
R2	Residencial	70244	2639	72883	25	182	26	0,35	25509	0,36
R3	Residencial	53669	1711	55280	25	138	26	0,35	19348	0,36
R4	Residencial	35940	724	36664	25	92	26	0,35	12932	0,36
R5	Residencial	40389	1289	41678	25	104	26	0,35	14597	0,36
R6	Residencial	63056	7307	70363	25	176	28	0,35	24627	0,36
R7	Residencial	57018	4050	61068	25	153	27	0,35	21374	0,37
M1	Mixto	64654		64654	20	129	0,4	25862	0,40	
M2	Mixto	27157		27157	20	54	0,4	10863	0,40	
M3	Mixto	29341		29341	20	59	0,4	11736	0,40	
M4	Mixto	21496		21496	20	43	0,4	8598	0,40	
I1	Industrial	119533		119533				0,5	59767	0,50
I2	Industrial	37139		37139				0,5	18570	0,50
TOTALES		780808	37319	818127		1582			316978	

Figura 12.1: Detalle de tabla del plano PO_2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.

6 Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable)

	NN.UU.MM.	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	<p>Las determinaciones para explotaciones de ganadería intensiva están subsidiariamente reguladas en la normativa de ámbito provincial y a fecha de la publicación de la aprobación definitiva de las NN.UU.MM. vigentes, en el BOCyL de 21 de abril de 2014, era de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Orden FOM/1495/2010, de 18 de octubre, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca. <p>Art. 39. Usos excepcionales y tipologías constructivas.- A) Relación de usos excepcionales: 1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos: 1.1. Agrícola en general y <u>ganadería extensiva</u>, 1.2. <u>Ganadería intensiva (industrial estabulada)</u>. Se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010). 1.3. Industria agropecuaria 1.4. Actividades extractivas</p>	<p>En base a estos datos, para fijar la distancia de explotaciones ganaderas extensivas a suelo urbano y urbanizable se asumen las distancias fijadas por la normativa vigente para ganadería intensiva.</p> <p>Así pues, el Artículo 39.A.1 queda redactado se la siguiente forma: Art. 39. Usos excepcionales y tipologías constructivas.- A) Relación de usos excepcionales: 1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos: 1.1. Agrícola en general y <u>ganadería extensiva</u>, en este último caso se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca. 1.2. <u>Ganadería intensiva (industrial estabulada)</u>. Se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca. 1.3. Industria agropecuaria 1.4. Actividades extractivas</p>

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

La presente Modificación no influye en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente.

Por otro lado, la incidencia en la ordenación general y detallada vigentes se puede considerar positiva, ya que se corrigen diferentes errores materiales, se aclaran algunos aspectos urbanísticos no regulados y se matizan otras determinaciones que fomentarán un desarrollo urbanístico equilibrado, sostenible y más realista.

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Añadir que la modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas, aunque en la regularización de alineaciones de la parcela del antiguo centro de salud sí se produce un cambio de uso del suelo al transformar suelo urbano de equipamiento público en vía pública y viceversa; en ambos casos, su titularidad es pública y, por tanto, se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCYL.

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se adjunta delimitación de los ámbitos en los que la ordenación general y detallada propuesta altera la vigente. En todos los ámbitos delimitados se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la presente Modificación.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al

equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica

1.- Impacto en la Hacienda Pública Municipal

Dadas las características de la presente Modificación, con la que se pretenden corregir diferentes errores detectados o aclarar algunas determinaciones urbanísticas puntuales, además de adaptar las alineaciones de la ordenación detallada a las realmente necesarias, el impacto en la Hacienda Pública se puede considerar positiva, ya que se fomenta y facilita el desarrollo urbanístico del municipio lo que, a la larga, se convierte en una agilización de todos los trámites urbanísticos al simplificarse o aclararse los aspectos desarrollados anteriormente, que generarán ingresos en la Hacienda Pública por el mero hecho de la actividad urbanística, que conlleva la posterior actividad constructiva, social y, como no, económica.

El impacto económico relacionado con esta Modificación es difícil de cuantificar, ya que depende de multitud de factores, tanto directa como indirectamente relacionados, pero lo que sí está claro es que se producirá en un sentido positivo para el municipio y todos sus ciudadanos.

2.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Como se puede comprobar en la justificación realizada en esta memoria no se modifican los usos productivos y se considera suficiente y adecuado el suelo destinado por las NN.UU.MM. y el PECH vigentes.

Cap. 2. Memoria de viabilidad económica

Teniendo en cuenta la reflexión realizada en los apartados anteriores en referencia a las peculiaridades de esta Modificación, carece de sentido entrar a valorar la viabilidad económica de la misma, ya que básicamente se trata de matizaciones que poco o nada hacen variar la viabilidad económica que supondría el desarrollo urbanístico en base al planeamiento vigente. Si bien, se puede puntualizar que con las nuevas propuestas urbanísticas se pretende mejorar la ordenación del municipio y con ello su actividad económica.

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en el área objeto de la presente modificación normativa, es decir, en todo el término municipal, se hace constar la afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, como ya viene establecido en las NN.UU.MM.:

Riesgos naturales y tecnológicos.- Las Normas contemplan, especialmente en suelo rústico, la prevención de riesgos naturales más comunes en el tipo de territorio del término municipal, en concreto los que se derivan de la existencia de cauces permanentes, como el río Tormes, o intermitentes, identificando las líneas de drenaje más significativas.

Los riesgos tecnológicos más significativos proceden del paso de todo el tráfico rodado que provoca una inseguridad vial constante, además de permitir el paso de mercancías potencialmente peligrosas por zonas urbanas densamente pobladas. Las NUM prevén, siguiendo el Estudio Informativo iniciado por la Junta de Castilla y León, la reserva de una variante con un nuevo puente que aleje estos riesgos del núcleo urbano principal. No se han encontrado otros riesgos tecnológicos previsibles, que tampoco han sido consignados en el ISA.

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

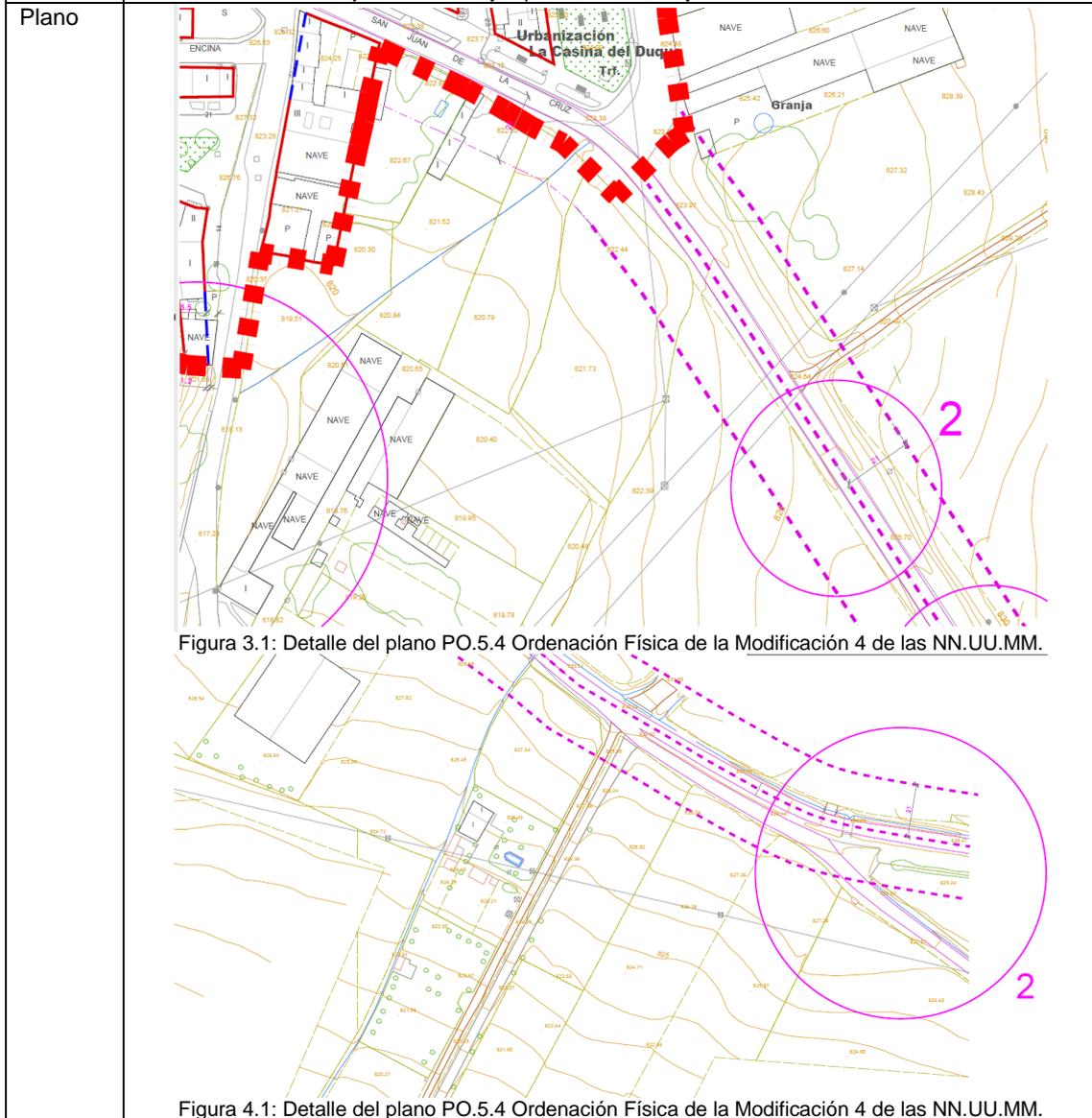
De igual forma, en cumplimiento del artículo 5 de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se hace constar la ausencia de afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

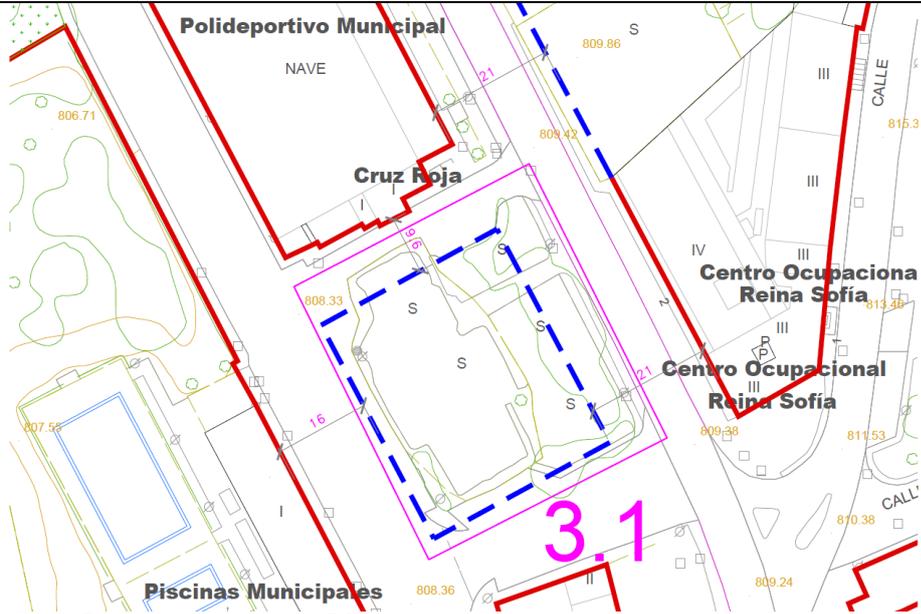
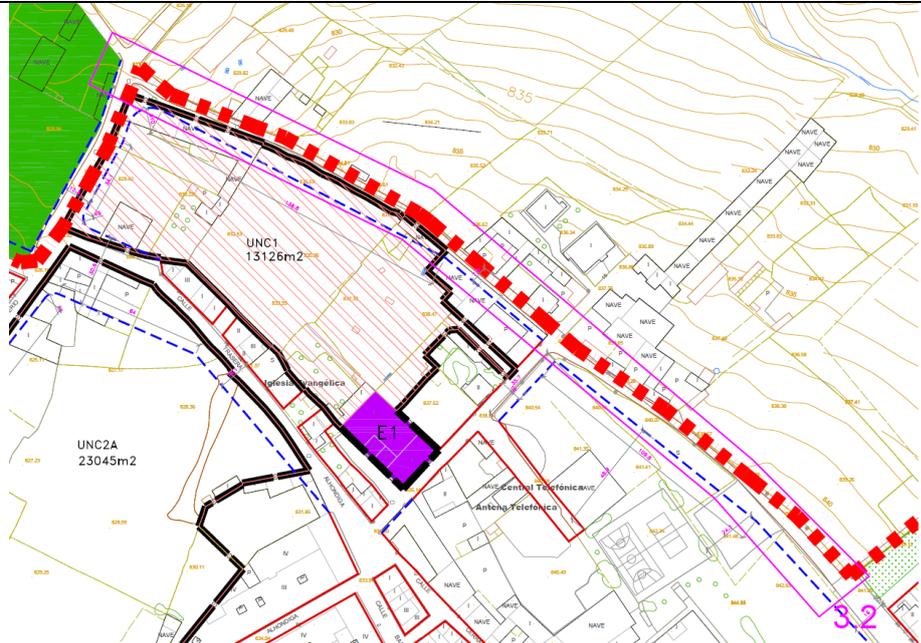
DN-NU: Normativa Urbanística

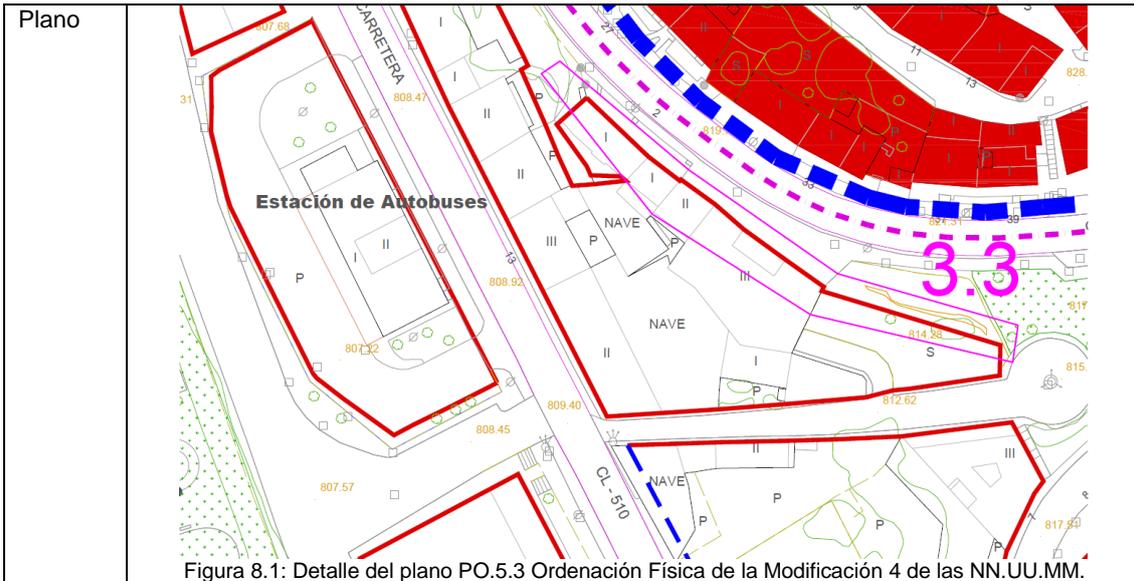
En base a la justificación desarrollada en esta Modificación, las determinaciones de la Normativa Urbanística de las NN.UU.MM. y los planos se modifican como se establece a continuación:

1	Caminos públicos
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Art 38. Categorías de suelo rústico.- 4.5. Caminos.- Son todos los señalados por Catastro , de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.

2	Carretera de Aldeaseca (DSA_151)
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Se corrige el plano P5.4 Ordenación Física, ya que por error establece el límite de edificaciones en carretera a 28,5 metros de su eje, cuando en realidad debe indicar 21 metros, como bien se indica en el plano P1 Clasificación del Suelo. De igual forma, se elimina el límite de edificaciones en carreteras vinculado al camino Viejo de Navales, ya que es un camino y no una carretera.



3	Alineaciones
3.1	Parcela del Centro de Salud
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Se regularizan las alineaciones de la parcela sin modificar la superficie destinada a equipamiento público.
Plano	 <p>Figura 5.1: Detalle del plano PO.5.3 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.</p>
3.2	Alineación septentrional de la calle de las Cercas
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Se adapta el límite de suelo urbano a alineación consolidada de las parcelas ubicadas al norte de la calle Cercas. De esta forma, se pretende hacer corresponder el límite de suelo urbano con la realidad física y urbanística de las vías y parcelas existentes, ya que la establecida actualmente no tiene un criterio claro ni riguroso al considerar diferentes clases de suelo, cuando en realidad representan las mismas características urbanísticas.
Plano	 <p>Figura 6.1: Detalle del plano PO.5.2 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.</p>
3.3	Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Se pretende eliminar las rectificaciones de alineaciones propuestas en las NN.UU.MM. a 12 metros del eje de la calle, ya que se considera excesiva al ser suficiente la existente a día de hoy con las alineaciones ya consolidadas. Además, por si fuera poco, la actual rectificación de alineaciones provocaría la imposibilidad de proponer nuevas edificaciones en dichas parcelas, debido a que su fondo es muy limitado y la pendiente descendente hacia el sur es muy pronunciada. Por este motivo, se propone modificar el plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.



4	Zonas de delimitación y protección de la CHD
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Se actualizan los planos de las NN.UU.MM. en base a la información de la CHD (http://www.mirame.chduero.es).

5	Sector AI5
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	<p>Como en realidad, el Plan Parcial de dicho Sector no se encuentra aprobado definitivamente, se rectifican las alusiones de la Normativa Urbanística que indican lo contrario y lo consideran como planeamiento aprobado y asumido parcialmente, estableciendo las determinaciones urbanísticas que tendrá que cumplir el Plan Parcial que lo desarrolle. En base a estas premisas, se redactan de nuevo los artículos afectados por dicha corrección de error.</p> <p>Art. 11 Suelo urbanizable.- Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de 12 Planes Parciales correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas. Además de estos sectores, se asume el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Planes Parciales) de tres más que se incluían en las Normas Subsidiarias de 1994 o proceden de las modificaciones puntuales. La ordenación detallada de estos sectores, ya sea incluida en la Normas o desarrollada mediante Planes Parciales con posterioridad a a la aprobación definitiva de las Normas, estará sometida a los trámites ambientales que determine la legislación sectorial en cada caso. Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL. Los dos sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial) y el AI4 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas.</p> <p>Sección 5ª Suelo urbanizable. Art. 35. Delimitaciones.- En estas Normas se delimitan 2 sectores con ordenación detallada, el AR4 y el AI4, y 14 sectores sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.</p> <p>Art. 36. Relación de nuevos sectores.- Los sectores sin ordenación detallada (UBZ) tienen la siguiente denominación: De uso industrial: I1, I2 e I5 De uso mixto: M1, M2 y M3 y M4 De uso residencial: R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7.</p> <p>Art. 37.- Fichas de cada sector. A) Sectores con ordenación detallada asumida: 1. AR4 SUPERFICIE: 161272 m2 USO PREDOMINANTE: Residencial USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada. USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada. EDIFICABILIDAD: 0,15 m2/m2 DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA: 5 viviendas/ha. ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD</p>

2. AI4
 SUPERFICIE: 66437 m2
 USO PREDOMINANTE: Industrial
 USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada.
 USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.
 EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2
LA ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD
3. AI5 (SECTOR ELIMINADO, SE CONVIERTE EN EL SECTOR I5)
 B) Sectores propuestos por estas NUM: **(SE AÑADE EL SECTOR I5)**
13. I5
 SUPERFICIE NETA: 43759 m2
 CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.
 USO PREDOMINANTE: Industrial
 USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento, este último en parcelas de uso exclusivo. Vivienda vinculada al uso predominante.
 USOS PROHIBIDOS: Residencial no vinculada al uso predominante.
 EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2 sobre la superficie total del sector
SE ASUME LA ORDENACIÓN DETALLADA, PERO DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.
 PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

Plano

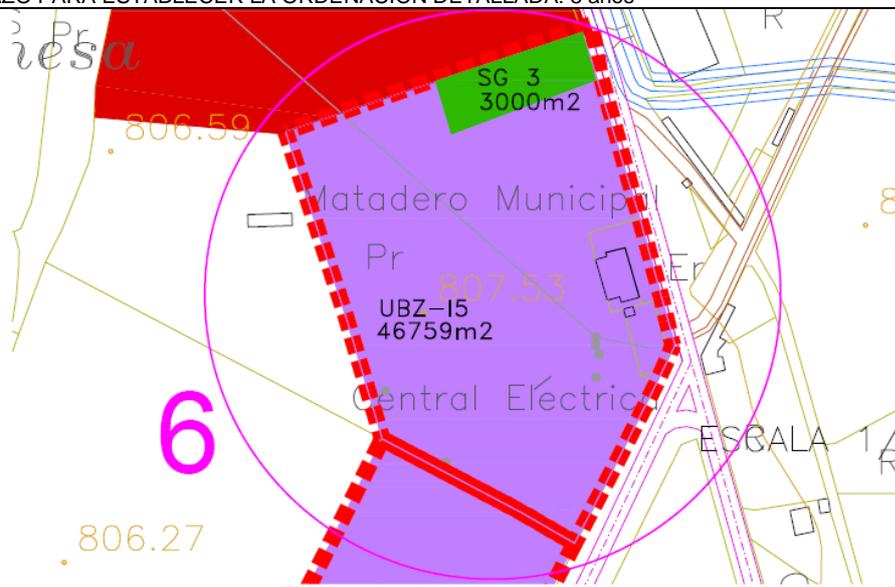


Figura 11.1: Detalle del plano PO_2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE										
SECTOR	USO	SUP.NETA	SUP.SSGG	SUP.TOTAL	D.B.	Nº VIVIENDAS	D.N.	I.E.B.	SUP.CONS.	I.E.N.
AR4	Residencial	260198		260198	5	130	5	0,15	39030	0,15
A4	Industrial	66437		66437				0,5	33219	0,50
I5	Industrial	43759		43759				0,5	21880	0,50
R1	Residencial	161272	19599	180871	25	452	28	0,35	63305	0,39
R2	Residencial	70244	2639	72883	25	182	26	0,35	25509	0,36
R3	Residencial	53569	1711	55280	25	138	26	0,35	19348	0,36
R4	Residencial	35940	724	36664	25	92	26	0,35	12832	0,36
R5	Residencial	40389	1289	41678	25	104	26	0,35	14587	0,36
R6	Residencial	63056	7307	70363	25	176	28	0,35	24627	0,39
R7	Residencial	57018	4050	61068	25	153	27	0,35	21374	0,37
M1	Mixto	64654		64654	20	129		0,4	25862	0,40
M2	Mixto	27157		27157	20	54		0,4	10863	0,40
M3	Mixto	29341		29341	20	59		0,4	11736	0,40
M4	Mixto	21496		21496	20	43		0,4	8598	0,40
I1	Industrial	119533		119533		0		0,5	59767	0,50
I2	Industrial	37139		37139		0		0,5	18570	0,50
TOTALES		780808	37319	818127		1582			316978	

Figura 13.1: Detalle de tabla del plano PO_2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.

6	Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable)
Memoria	<p style="text-align: center;">Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.</p> <p>En base a estos datos, para fijar la distancia de explotaciones ganaderas extensivas a suelo urbano y urbanizable se asumen las distancias fijadas por la normativa vigente para ganadería intensiva.</p> <p>Así pues, el Artículo 39.A.1 queda redactado se la siguiente forma:</p> <p>Art. 39. Usos excepcionales y tipologías constructivas.-</p> <p>A) Relación de usos excepcionales:</p> <p>1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos:</p> <p>1.1. Agrícola en general y <u>ganadería extensiva</u>, en este último caso se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca.</p> <p>1.2. <u>Ganadería intensiva (industrial estabulada)</u>. Se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca.</p> <p>1.3. Industria agropecuaria</p> <p>1.4. Actividades extractivas</p>

PLANOS

DI-PI: Planos de Información

PI.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PI.2.- SECTORES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. DOTACIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL. USOS EXCEPCIONALES CON AUTORIZACIÓN CONSOLIDADA

PI.3.- CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO. Núcleo de Alba de Tormes

PI.4.- ESTRUCTURA URBANA. Núcleo de Alba de Tormes

PI.5.2.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 2

PI.5.3.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 3

PI.5.4.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 4

DI-PO: Planos de Ordenación

PO.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PO.2.- SECTORES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. DOTACIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL. USOS EXCEPCIONALES CON AUTORIZACIÓN CONSOLIDADA

PO.3.- CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO. Núcleo de Alba de Tormes

PO.4.- ESTRUCTURA URBANA. Núcleo de Alba de Tormes

PO.5.2.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 2

PO.5.3.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 3

PO.5.4.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 4

Alba de Tormes, septiembre de 2017

Fdo. Juan Carlos García Fraile
Arquitecto
(Fraile Arquitecto, S.L.P.)