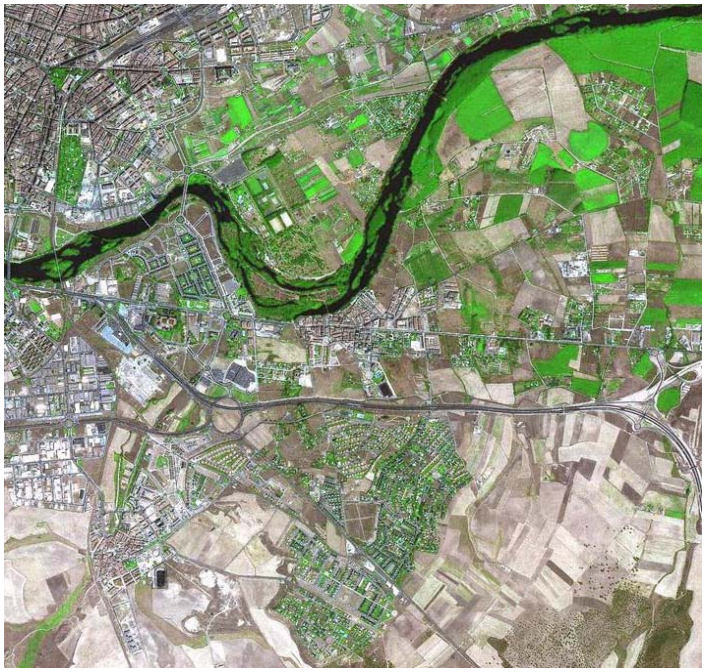


Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes

Documento para Aprobación Definitiva
Tomo 1

Excmo. Ayto. de Santa Marta de Tormes
Enero de 2012

Ezquiaga
Arquitectura,
Sociedad y
Territorio S.L.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

A- Memoria Informativa
B- Memoria Vinculante
C- Normativa
D- Estudio Económico
E- Catálogo
F- Planos
G- Planos de calificación en suelo urbano (cuaderno separado formato A3)

A- Memoria Informativa

1 Estructura territorial regional y comarcal 3

1.1 Encuadre geográfico 3

1.2 Santa Marta de Tormes en el Área Urbana de Salamanca: Marco Regional 4

1.3 La ubicación de Santa Marta en la corona periurbana de Salamanca: las determinaciones del Proyecto de Directrices del Área Urbana de Salamanca . 6

1.4 Conclusiones 7

2 Medio físico 9

2.1 El marco fisiográfico 9

2.2 Características climáticas 12

2.3 Cubierta vegetal y fauna asociada 13

2.4 Unidades de paisaje y valores escénicos 15

3 Desarrollo histórico 17

3.1 Origen y evolución del municipio: de núcleo rural a su integración en la aglomeración urbana salmantina 17

3.2 Desarrollo urbano reciente 18

3.3 Conclusiones 20

4 Infraestructuras de comunicaciones y servicios 21

4.1 Infraestructuras de comunicaciones 21

4.2 Redes de servicio existentes 23

4.3 Abastecimiento de Agua 23

4.4 Red de alcantarillado 26

5 Equipamientos 29

6 Usos del suelo 36

Suelo residencial 40

Suelo industrial 40

7 Usos urbanos del suelo 41

Casco urbano 42

La Serna, zona industrial y terciario 43

Las urbanizaciones 44

Casco urbano 45

La serna, industrial y terciario 46

Urbanizaciones 46

8 Planeamiento y afecciones 47

9 Ambiente urbano y elementos protegidos 54

10 Patrimonio arqueológico 54

11 Propiedad del suelo y dinámica urbana 56

12 Demografía y mercado laboral 59

13 Actividades económicas 81

14 Síntesis del diagnóstico 102

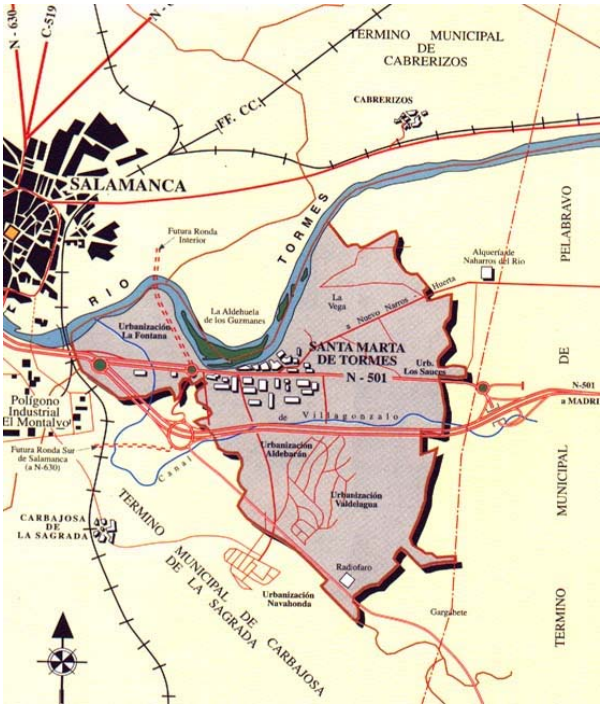
1 ESTRUCTURA TERRITORIAL REGIONAL Y COMARCAL

1.1 Encuadre geográfico

La realidad territorial del municipio de Santa Marta de Tormes está directamente relacionada con su posición limítrofe con el municipio de Salamanca capital, con la que forma un continuo urbano articulado en torno a las carreteras de acceso a la misma, ciudad con la que comparte igualmente otro de sus principales elementos definidores, su carácter ribereño del río Tormes. El casco urbano está Sagrada emplazado en las coordenadas geográficas 40º57'8'' de latitud norte y 5º37'56'' de longitud oeste, y a una altitud de 778 m, y la extensión del término municipal es de 9'9 km2.

Los límites del municipio coinciden con siguientes términos:

- Al norte, con Cabrerizos, a través del río Tormes y de sus islas.
- Al norte (a través del Tormes) y oeste, con Salamanca.
- Al sur y al este, con Pelabravo.
- Al sur y al oeste, con Carbajosa de la Sagrada.



1.2 Santa Marta de Tormes en el Área Urbana de Salamanca: Marco Regional

El municipio de Santa Marta de Tormes, al igual que otros que rodean la ciudad de Salamanca (Villamayor, Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Villares de la Reina, Aldeatejadas, Terradillos), ha experimentado en los últimos decenios una profunda mutación como consecuencia de su creciente integración en las dinámicas urbanas impulsadas desde la ciudad central. Debe señalarse que Salamanca constituye uno de los ejemplos más claros de desconcentración urbana experimentados en las ciudades medias españolas en los últimos años, proceso caracterizado por la progresiva pérdida de efectivos demográficos en la ciudad central compensado con un fuerte crecimiento de los municipios en torno a la misma. En realidad, el pequeño tamaño de los términos municipales implicados en este proceso hace que este proceso se haya materializado en buena medida como un crecimiento en mancha de aceite, aunque no falten igualmente elementos de dispersión suburbana de población y actividades.

Como resultado de todo ello surge una aglomeración urbana de cohesión funcional y continuidad física cada vez más evidente (Área Urbana de Salamanca), en proceso de consolidación hacia otros municipios más alejados en torno a los ejes radiales de las carreteras. Esta realidad física y funcional hace imprescindible una aproximación al marco regional y comarcal de Santa Marta de Tormes a partir de una consideración conjunta del Salamanca capital y su área urbana, y en particular del diagnóstico y propuestas efectuadas para la misma desde la planificación territorial (Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, 2000; Directrices de Ordenación de la Provincia de Salamanca, 2002; Directrices de Ordenación del Área Urbana de Salamanca, 2002).

En este sentido, el nunca aprobado Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León (2000), tras señalar la posición secundaria del subsistema de ciudades de Castilla y León en el sistema urbano español, sitúan a Salamanca en un segundo nivel jerárquico regional, tras la capital autonómica, Valladolid, en un escalón compartido con León y Burgos. De acuerdo con las DOT, Salamanca y las otras tres capitales regionales mencionadas conforman los denominados Nodos urbanos primarios del territorio regional, elementos vitales de enlace de la región con las dinámicas globales. Para el cumplimiento de esta función debe fortalecerse el desarrollo de las mismas aprovechando las fortalezas locales detectadas en cada una de ellas, que en el caso de Salamanca son:

a) Su posición geoestratégica, en la encrucijada de dos ejes de desarrollo de importancia creciente.

b) Su especialización en el ámbito cultural (Patrimonio Cultural de la Humanidad), turístico y educativo (Universidad), sectores de creciente importancia económica.

En efecto, Salamanca, posee una posición de encrucijada entre dos ejes de desarrollo de importancia creciente, aunque con distinto nivel de consolidación. Por un lado, el eje Irún-Aveiro, plenamente consolidado, que pone en contacto Portugal con Francia y la Europa continental, y en torno al cual se disponen los principales centros urbanos e industriales de Castilla y Léon, conformando un corredor caracterizado por la progresiva concentración de infraestructuras en el mismo. Y por otro lado, la Vía de la Planta, entre Andalucía y Galicia, eje histórico en proceso de reconformación en la actualidad mediante el apoyo a sus infraestructuras de comunicación (Autovía de la Plata). Por otro lado, desde la capital salmantina pueden activarse procesos de activación económica basados en el desarrollo de su potencial en los sectores de cultura y ocio, cuyo completo desarrollo está lejos de alcanzarse.

Estas fortalezas del Área urbana contrastan con la debilidad socioeconómica y los bajos niveles de renta del entorno provincial, sobre el que se ha operado un proceso de intensa polarización de la población en la capital provincial. Actualmente, la consecución de una nueva estructura territorial apoyada en el fuerte impacto de las actuaciones en marcha en materia de comunicaciones contribuirá probablemente a acentuar el fuerte desequilibrio territorial entre la capital y su entorno provincial, desde el momento en que supondrá un incentivo al desarrollo de las potencialidades del área urbana. No parece conveniente, sin embargo, prescindir de estas oportunidades que deben traducirse en un incremento en la implantación de actividades (o disminuir su potencia, desincentivándolas) por ser la causa de un desarrollo estructuralmente desarticulado en el ámbito provincial (Directrices Provinciales de Salamanca, 2002), sino más bien aprovecharlo para plantear otras posibles opciones de desarrollo en dicha escala territorial.

La capital provincial y con ella su área urbana integrada será, en definitiva, la gran beneficiada de los nuevos proyectos sobre infraestructuras de transporte, con independencia de que el aeropuerto termine de configurarse en el sistema territorial de transportes o Salamanca quede incluida en el esquema de la alta velocidad ferroviaria, en especial de los más importantes por su capacidad de

conectividad y accesibilidad: las tres carreteras nacionales que atraviesan la provincia, con su conversión en autovía:

- Autovía de Castilla, N-620.
- Autovía Ávila-Salamanca, N-501.
- Autovía de la Plata, N-630.

La consecución de estas obras permitirá que pueda materializarse la interesante posición geoestratégica de Salamanca y valorizar aún más su rico patrimonio cultural y su especialización en el mundo de la educación superior.

1.3 La ubicación de Santa Marta en la corona periurbana de Salamanca: las determinaciones del Proyecto de Directrices del Área Urbana de Salamanca

Las consecuencias territoriales del fuerte incremento de accesibilidad comentado se concretarán, como se ha señalado, en la posibilidad de desarrollar las fortalezas locales señaladas para Salamanca, pero al mismo tiempo estas infraestructuras favorecerán la reestructuración del nuevo aglomerado urbano, lo que puede dar lugar a un mayor dinamismo local que deberá ser convenientemente dirigido para lograr una estructura territorialmente más equilibrada y racional.

En este sentido, el ya señalado proceso de desconcentración urbana experimentado por la capital charra se explica en buena medida por la especial configuración del mercado inmobiliario en el área urbana, más que por una tendencia espontánea a la expulsión de población y actividades desde una ciudad central afectada por problemas de excesiva congestión. La carencia de suelo y/o su alto coste en la ciudad de Salamanca, con la evidente repercusión en el precio de los productos inmobiliarios, es el motivo de la llegada a Santa Marta de Tormes de buena parte de los nuevos hogares de adultos jóvenes procedentes de Salamanca capital o de ciertas actividades industriales y de servicios. Es parte de una dinámica más general que está provocando un desplazamiento de actividad, población y servicios hacia el sureste, aumentando significativamente el peso de la ocupación urbana situada al sur del Tormes en el conjunto de la aglomeración salmantina (polígono Los Montalvos, Zurgen, Carbajosa, …).

En el caso concreto de Santa Marta, esto se ha traducido en la consolidación de un corredor urbano denso en torno al eje de la carretera N-501 y a la proliferación de urbanizaciones residenciales de baja densidad y tipología

unifamiliar, fuera del casco urbano y en posiciones cercanas a las infraestructuras viarias.

El Proyecto de Directrices del Área Urbana de Salamanca (sometido a proceso de información pública en 2002) propone una reconducción de las dinámicas urbanas actuales en el sentido de potenciar y concentrar el crecimiento en la capital, mediante toda una batería de importantes operaciones urbanas en el borde del casco histórico, y evitar el crecimiento caótico de la corona periurbana. La garantía de un crecimiento equilibrado se confia a la definición de unos criterios de crecimiento de los núcleos de esta corona basados en principios de sostenibilidad, calidad medio ambiental y urbana y adecuado nivel dotacional.

Esto, en el caso de Santa Marta, debe traducirse en una mejora y recualificación de su espacio urbano, plenamente incorporado a la dinámica del área urbana salmantina. Actuaciones de gran importancia estructural, como el Parque Fluvial del Tormes, serán elementos clave de este proceso recualificador. La preservación de la vega regada aún no urbanizada entre el Canal de Villagonzalo y el Tormes es otro elemento importante en esta estrategia. Las directrices igualmente, en su pretensión de controlar este crecimiento, completarlo y redefinirlo, señalan la conveniencia que las urbanizaciones dispersas lleguen a ser núcleos de relación, incorporando los servicios precisos.

El reequilibrio del área urbana se vincula igualmente a la regulación de los crecimientos municipales, cuya determinación por parte de las Directrices se establece en proporción inversa al crecimiento experimentado durante los años 1985-98. Este extremo debe precisarse en sucesivas fases de tramitación del documento de directrices, y especialmente a partir de la contratación de una nueva fase del documento en 2007.

1.4 Conclusiones

El estado actual del municipio, caracterizado por su elevado crecimiento demográfico, económico y de su parque inmobiliario, debe explicarse en relación con las dinámicas de descentralización/expulsión de población y actividades que se generan desde la capital provincial. Ello está provocando en el Área Urbana de Salamanca un nuevo modelo urbano-territorial caracterizado por una mayor dispersión, y en el que la expansión al sur del Tormes es uno de los elementos de mayor significado estructural y al que se debe dar respuesta desde la ordenación de las nuevas infraestructuras viarias.

Este crecimiento inducido desde la capital, que está en la base de un notable aumento de población, no ha estado acompañado por un aumento de la relevancia territorial de Santa Marta, que se comporta en buena medida como un

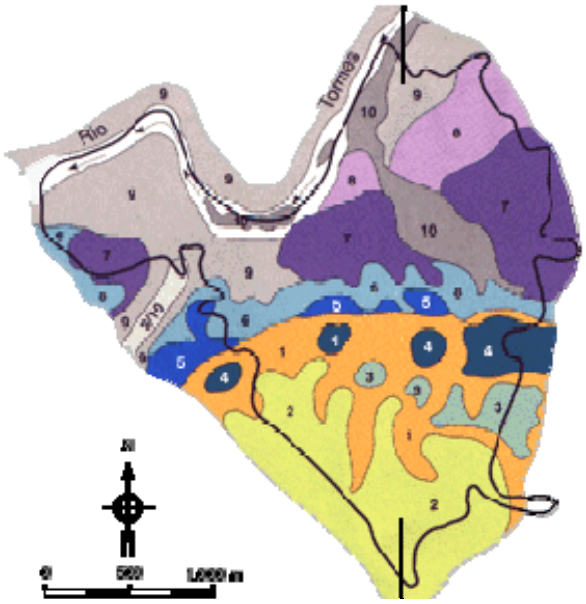
nuevo barrio de Salamanca, con una escasa autonomía funcional respecto a la misma. Esta situación debe ser reconsiderada, asignando un nuevo papel al municipio que tenga en cuenta su importancia demográfica y su previsible dinámica positiva en los próximos años, aumentando su autonomía funcional y favoreciendo un mayor policentrismo en el Área urbana de Salamanca, en el que Santa Marta debería estructurar funcionalmente parte de los nuevos desarrollos al sur del Tormes.

2 MEDIO FÍSICO

2.1 El marco fisiográfico

La fisiografía de Santa Marta de Tormes responde en primer término a las características propias derivadas de su ubicación en la Cuenca del Duero, alta depresión rodeada de montañas cuya zona central (en la que se ubica el municipio) presenta unas condiciones litológicas de naturaleza sedimentaria, fundamentalmente detríticas, en directo contacto con el dominio hercínico de la penillanura zamorano-salmantina situada inmediatamente al oeste. Sobre este conjunto de materiales deleznables es sobre el que el Duero y sus afluentes (como el Tormes) han desarrollado su evolución morfogenética.

El Tormes, en el límite norte del municipio, constituye la zona topográficamente más deprimida del mismo, discurriendo a una altitud cercana a los 770 m (772 m en la Isla del Soto). Las mayores altitudes del municipio las encontramos en su límite meridional, donde se alcanzan los 841 metros de altura sobre el nivel del mar en la zona del monte de Gargabete. El relieve del municipio se resuelve de una manera muy sencilla entre estas dos cotas: un prolongado plano inclinado de débil pendiente de sur a norte, en el que se pueden reconocer varios escalones de mayor planitud desarrollados en sentido este-oeste, y recorrido por una serie de pequeños barrancos afluentes del Tormes que corren de sur a norte y que inciden débilmente en la vertiente.



Mapa geológico del municipio. Fuente: Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

Geológicamente, como ya se ha comentado, la zona se encuadra en un dominio litoestructural bien definido: los sedimentos cenozoicos de la cuenca del Duero. La topografía inclinada y suavemente escalonada se labra sobre una delgada cobertera cenozoica excavada por el Tormes en su desplazamiento hacia el N-NE, que ha labrado a su vez un sistema de terrazas escalonadas hasta llegar hasta la actual llanura de inundación.

Los materiales terciarios más antiguos se disponen horizontalmente, en posición más elevada cuanto más recientes; de sur a norte encontramos conglomerados de areniscas y lutitas cementadas por sílice y hierro (paleoceno superior), que dan paso hacia el norte a acumulaciones de gravas, arenas y lutitas del mioceno medio.

Holoceno (Cuaternario)	
10	Depósitos aluviales recientes del Río Tormes. Gravas y arenas.
9 / 10	Depósitos aluviales de afluentes del Río Tormes. Gravas, arena y arcilla.
9	Depósitos de la llanura de inundación del Río Tormes. Gravas y arena.
Pleistoceno (Cuaternario)	
8	Terraza del río Tormes a 8 m. Gravas de cuarcitas.
7	Terraza del río Tormes a 10 - 12 m. Gravas de cuarcitas.
6	Terraza del río Tormes a 14 - 16 m. Gravas de cuarcitas.
5	Terraza del río Tormes a 22 - 26 m. Gravas de cuarcitas.
4	Terraza del río Tormes a 34 - 38 m. Gravas de cuarcitas.
3	Terraza del río Tormes a 44 - 48 m. Gravas de cuarcitas.
2	Glacis - Terrazas del río Tormes a 50 - 70 m. Gravas de cuarcitas.
Paleoceno (Terciario)	
1	"Areniscas silicificadas". Areniscas y conglomerados blancos y beiges con cemento silíceo. Limos abigarrados.

La presencia del registro sedimentario más moderno (neógeno superior-cuaternario) está ligada fundamentalmente a la actividad del río Tormes en la elaboración de su valle actual, que ha dado lugar a un sistema de glacis-terrazas y, sobre todo, de terrazas. El proceso de incisión fluvial se inicia en el neógeno, y

a este periodo corresponden las terrazas más antiguas y topográficamente más elevadas (+ 50-70 m sobre el nivel actual del Tormes). Según las interpretaciones más recientes, el Cuaternario quedaría restringido a los aluvionamientos más recientes, terrazas bajas y llanura de inundación actual. En todo caso, los materiales que caracterizan estas formaciones son acumulaciones de gravas de cuarcita y cuarzo junto con arenas; en los depósitos aluviales más recientes (Holoceno), dichos materiales presentan una matriz limosa poco abundante.

La llanura de inundación se construye sobre una delgada cubierta limosa que sepulta todo el sistema de barras sin actividad actual; son también frecuentes los brazos abandonados o esporádicamente funcionales, que dan lugar a islas en el cauce actual. Sin embargo la mayor parte del valle del Tormes está ocupado por un sistema de terrazas, que alcanzan su desarrollo más completo en el sector ocupado por el municipio de Santa Marta.

La red hidrológica del municipio esta dominada por el río Tormes, único curso permanente con desarrollo fluvial propiamente dicho de la zona, como cauce principal y sobre el que se desarrolla una red secundaria de arroyos intermitente, siendo el más importante el Arroyo de los Reguesenes al oeste del municipio. Por el término también discurre, en sentido de O a E, el Canal de Villagonzalo, que articula como zona de regadío la parte norte del municipio. Las características hidrogeológicas en cuanto a materiales y permeabilidad son buenas, lo que permite la aparición de agua a escasa profundidad.

De acuerdo a esta estructura y la correspondiente evolución morfogenética, las principales unidades geomorfológicas que pueden reconocerse son las siguientes:

- El cauce actual del río Tormes (770-775 m): De carácter meandriforme con tramos cóncavos y convexos y depósitos recientes en la margen izquierda que forman las islas de “La Chopera” y “El Soto”.

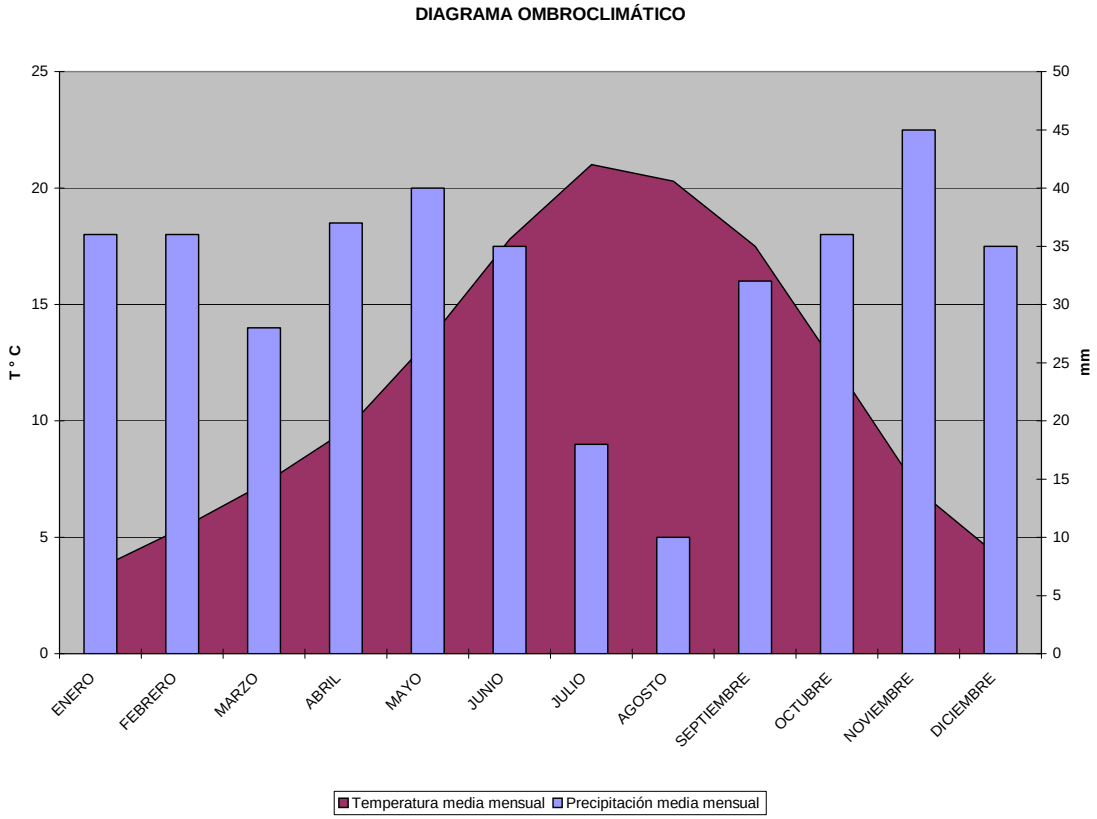
- La llanura de inundación (entre los 775 y los 785 m): Se desarrolla entre el cauce actual y las terrazas inferiores. Se caracteriza por su planitud y por los depósitos de arenas, gravas, cantos de cuarzo y cuarcita recubiertos de limos y arcillas (“limos de llanura de inundación”). Puntualmente tanto en “La Serna” como en “La Vega” se producen encharcamientos debido a los aportes pluviales.

- Las terrazas del río Tormes: Dispuestas en graderío. Estamos ante un sistema escalonado de depósitos de gravas y conglomerados discordantes sobre las areniscas del Paleógeno.

- Las vaguadas: Labradas sobre las terrazas por los arroyos y regatos. Aparecen generalmente secas durante el estío. Ejemplos: “Valdelagua”, “Gargabete”, “Prados Pocitos”, “Prado Cabero”, “Valdesalgado”,...

2.2 Características climáticas

La situación de Santa Marta en la cuenca sedimentaria del Duero, rodeada por un cinturón montañoso que atenúa la acción oceánica, da lugar un clima típicamente de interior, de raigambre continental: cierta indigencia pluviométrica (precipitación total inferior a los 400 mm) con inviernos largos y fríos y veranos secos y moderados.



FUENTE: Instituto Nacional de Meteorología (Datos del observatorio de la Base Aérea de Matacán)

Las medias de enero se acercan a los 4 ° C, si bien las mínimas medias se sitúan por debajo de los 0° C; estas bajas temperaturas están provocadas tanto por advecciones de masas de aire polar o ártico como por situaciones de estabilidad (anticiclón térmico) que favorecen el estancamiento de aire frío en las capas bajas y crean condiciones de irradiación que propician las nieblas, particularmente intensas en Santa Marta por su cercanía al curso del Tormes, donde constituyen un rasgo característico de su duro invierno (pueden afectar durante más de la mitad de los días en los meses de diciembre, enero, febrero e, incluso marzo). Además de duro, el invierno es largo: la mínima es inferior a 3° C durante más de 100 días y el número de días de helada en torno a 75.

Frente a los largos inviernos, el verano es corto: el ambiente caluroso no vá más allá de julio (21 ° C de temperatura media) y agosto (20 ° C). Las olas de calor por llegadas de aire tropical continental de procedencia sahariano son muy atenuadas. Este calor estival atenuado provoca una amplitud térmica no excesiva (poco más de 16 ° C).

Las precipitaciones no alcanzan los 400 mm, con un periodo lluvioso que se extiende de otoño a primavera de manera bastante uniforme (en torno a 100 días lluviosos y 10 días de nieve), y un verano seco, realmente árido. Las lluvias invernales se relacionan con borrascas atlánticas cuyos efectos se atenúan tras superar la barrera montañosa que rodea la cuenca del Duero; la reiterada penetración de perturbaciones de origen atlántico durante el invierno puede dar lugar a riadas e inundaciones. En el verano las precipitaciones suelen ir asociadas a procesos convectivos animados por llegadas de masas de aire frío (más de 15 días de tormentas al año), pero siempre con volúmenes no excesivos.

2.3 Cubierta vegetal y fauna asociada

La actual cubierta vegetal presente en el término municipal de Santa Marta de Tormes está fuertemente condicionada por la intensa e ininterrumpida ocupación humana que este territorio ha mantenido desde la Edad Media. Las favorables condiciones geoecológicas de la zona en términos climáticos y edáficos, y la ausencia de elementos fisiográficos que dificultasen su puesta en cultivo, explica que nos encontremos con un espacio eminentemente agrícola, ocupado tanto

por cultivos de secano como de regadío, que recientemente ha sido objeto de una amplia transformación debido al avance de la urbanización sobre el ámbito cultivado, y en el que la zona de vegetación natural queda restringida a la estricta ribera del Tormes. Se trata de un ámbito restringido en el que las fluctuaciones del nivel del río, y la posibilidad siempre cierta de anegar la llanura de inundación, han permitido la conservación de una vegetación arbórea poco transformada frente al avance de los campos de cultivo.

En consecuencia, desde el punto de vista de la cubierta vegetal actual deben distinguirse tres ámbitos perfectamente diferenciados:

- La vegetación de ribera, formando un dosel arbóreo a lo largo del curso del Tormes. Las especies que más abundan son: alisos (alnus glutinosa), fresnos (fraxinus angustifolia), saúcos (sambucus nigra), acacia de bola (robinia pseudoacacia) y numerosas variedades de sauces: llorón (salix babylonica), bardaguera (salix atrocinerea), etc., que dan cobijo a una rica fauna propia de ámbitos acuáticos: cormorán grande, gaviota reidora, garza real, focha, ánade real, zampullín chico.

- El ámbito regado. Ocupa buena parte de la llanura de inundación y de las zonas de terrazas bajas aún no ocupadas por la urbanización. Es el ámbito situado al sur del Canal de Villagonzalo, entre este y el río Tormes, en el que destaca las presencia de cultivos herbáceos en regadío (remolacha, patata, cereales), con algunas praderas y parcelas de frutal (perales). En las tierras de regadío aparecen aves de especial interés, como el milano real, la lavandera cascadeña, la cigüeña blanca, las avefrías y el pito real; abundan los erizos.

- Los secanos, al sur del término. Son campos de labor intensiva, sin arbolado, dedicados a cultivos herbáceos (cereales) y con presencia de barbechos, blancos o semillados (girasol, leguminosas). El abandono del cultivo en algunas parcelas provoca el avance del erial, con una progresiva colonización de leñosas. En estos secanos y campos abandonados la fauna de mayor interés está integrada por la avifauna propia de estos ámbitos meseteños: estornino negro, vencejo común, golondrina común, abubillas, jilgueros, paloma torcaz y gorrión común, el más abundante. También abundan las lagartijas (Lagartija Roquera).

2.4 Unidades de paisaje y valores escénicos

La diversidad de paisajes en el término de Santa Marta puede expresarse, en un nivel básico, en lo que denominamos unidades de paisaje, definidas por su homogeneidad interna y por sus diferencias con respecto a los paisajes contiguos. Es un primer paso en la línea de valoración y defensa del paisaje, y de su aprovechamiento racional como recurso, que necesita de un análisis más detallado de identificación y caracterización (diversidad, dinámicas, problemas y valores de conjuntos paisajísticos y de elementos), que pretenda sentar las bases de criterios, estrategias y líneas concretas de acción sobre el paisaje.

La elevada homogeneidad natural de buena parte del territorio municipal aconsejan limitar el número de unidades, y buscar en el elemento cultural la principal línea de interpretación de la diversidad existente. Como se ha dicho antes, cada unidad de paisaje se define por su homogeneidad formal interna, por parecidas funciones ecológicas y productivas, y, como consecuencia de ello, por su identidad y sus diferencias con respecto a los paisajes contiguos. Pero en la medida en que el paisaje resulta de una experiencia individual y colectiva de visión, de percepción, se ha procurado también que, en lo posible, las unidades de paisaje respondan a grandes conjuntos visuales: piezas de territorio que, a su relativa homogeneidad formal, unen la cualidad de configurar escenas de carácter más o menos unitario.

En Santa Marta, el paisaje es consecuencia de los elementos ya analizados (fisiografía, clima, cubierta vegetal), pero, sobre todo, de la consolidación del ámbito como espacio de asentamiento humano.

- **Los secanos desarbolados**: es la zona más alejada del río, al sur del término municipal, en la zona no afectada por la puesta en riego generalizada que supuso la puesta en marcha del Canal de Villagonzalo. De ser el paisaje característico y más ampliamente difundido en la zona ha pasado a convertirse casi en un paisaje residual: la urbanización progresiva va limitando su extensión al tiempo que la dinámica de abandono de la actividad agrícola afecta principalmente a las parcelas carentes de riego, con lo que ello supone de avance del erial. La fenología del paisaje es cambiante con el paso de las estaciones, que

marcan el ritmo de las labores efectuadas sobre la tierra de labor y la cubierta vegetal que en cada momento podemos observar: así se pasa de la tierra calma otoñal, al despunte del cereal en invierno, que va ganando en intensidad de color conforme avanza el año, hasta su madurez y sustitución por los tonos amarillentos propios del momento previo a la cosecha, tras la cual queda la rastrojera.

- **Las huertas y riegos del Tormes**: Las tierras de la vega del río Tormes, que se ha beneficiado de la humedad del suelo y de la propia derivación del agua del cauce, conformaban un regadío tradicional que ha sido ampliado generosamente con la puesta en funcionamiento del Canal de Villagonzalo en los años 70. Espacio de contraste con el secano que lo rodea, la difusión de la urbanización en su dominio está generando un paisaje de tipo periurbano, confuso, difícilmente legible.
- **La ribera del Tormes:** el dosel arbóreo de la orilla del Tormes, a pesar de su escasa dimensión superficial, constituye un elemento cuasi lineal pero de intensa significación paisajística: no sólo por su riqueza intrínseca, derivada de la alta valoración de su carácter natural se hace en un ámbito intensamente humanizado y desarbolado, sino también por su elevado protagonismo visual. En esta Ribera del Tormes confluyen además elevados valores escénicos por constituir una magnífica atalaya sobre una de las panorámicas sobre Salamanca más reconocidas, que obligan a un tratamiento particularmente cuidadoso de la misma con vista al acceso a este recurso visual. La isla del Soto constituye sin duda el elemento paisajístico de mayor relevancia dentro del municipio. Debe incluirse en las operaciones que sobre el corredor fluvial del Tormes, elemento de la máxima importancia estructural en la configuración del Área urbana de Salamanca, puedan plantear las DOAUSa.

3 DESARROLLO HISTÓRICO

3.1 Origen y evolución del municipio: de núcleo rural a su integración en la aglomeración urbana salmantina

Si bien el municipio de Santa Marta de Tormes cuenta con restos arqueológicos que ponen de manifiesto la existencia de asentamientos humanos desde el Paleolítico, con presencia de restos materiales asociados a las edades del bronce y hierro y signos de una fuerte ocupación del territorio en época romana, el origen de la actual población debe ponerse en relación con el establecimiento de una pequeña aldea durante el reinado de Alfonso VI enmarcada en el proceso de repoblación realizado en estas tierras tras el avance de la frontera con los musulmanes desde el río Duero hasta el Sistema Central: en el año 1.102, el conde Don Raimundo de Borgoña dona al Obispo de Zamora y Salamanca bienes para que pueble estas tierras.

Santa Marta nacería, pues, como una pequeña aldea transtormesina sometida a la jurisdicción de Salamanca, formando parte de su Tierra " dentro del "Quarto de Peña del Rey". Así queda atestiguado en numerosa documentación histórica del siglo XIII: documentos de compra-venta de tierras en este lugar, o el compromiso del Cabildo de Salamanca con el arcediano D. Diego y su compañero D. Martín Velasco para las obras de una aceña nueva en Santa Marta realizado en el año de 1298. Santa Marta sería una de las múltiples aldeas situadas en el entorno, las cuales se fueron despoblando con el paso del tiempo, incorporándose sus territorios, en parte, al término de Santa Marta.

La población irá en aumento hasta llegar en el siglo XVI a los 52 vecinos, unos 200 habitantes, según el Vecindario de Tomás González. Al entrar en la Edad Moderna, las características de Santa Marta de Tormes son las de un pequeño núcleo rural. Su superficie ascendía a "1.779 fanegas y 4 celemines", que se repartían entre la tierra dedicada a herrén (cebada cortada en verde), las tierras de secano, los prados y las viñas. Las tareas agrícolas, junto con la ganadería, ocupaban a la mayor parte de los vecinos.

Este carácter rural del pueblo se prolongará durante varios siglos, hasta que a mediados del siglo XX se produzca la radical transformación urbana vivida en los últimos decenios, origen de la Santa Marta de Tormes actual, al convertirse en núcleo de descongestión y expansión urbana de la capital salmantina. Ello ha supuesto que la población se haya multiplicado por 21 en los últimos años, pasando de los 558 habitantes censados en 1950 a los 11.722 habitantes oficialmente reconocidos para el años 2002, convirtiéndose así en el cuarto municipio más poblado de la provincia de Salamanca (tras la capital, Béjar y Ciudad Rodrigo).

3.2 Desarrollo urbano reciente

Para entender el reciente desarrollo urbano experimentado por Santa Marta es imprescindible una primera aproximación a la evolución general de la aglomeración urbana salmantina de la que forma parte, para luego pasar a comentar la dinámica más reciente de los sectores situados al sur del río Tormes y lo acaecido en concreto en el municipio santamartino.

A partir de 1950, Salamanca, como la mayor parte de capitales de provincia españolas, comienza a experimentar un fuerte incremento demográfico provocado por la concentración de la población provincial en su municipio (mientras que en 1950 la capital albergaba el 20 % de la población provincial, en 1991 se alcanza el 45,5 %, estabilizándose posteriormente en torno a esa cifra). Ello se produce gracias a elevadas tasas de crecimiento anual (2,28 % entre 1950 y 1970, para reducirse posteriormente), que sin embargo ya eran superadas en aquellos años por Santa Marta (el incremento en esas mismas fechas se produjo a un ritmo de un 5,5 % anual), si bien con un volumen absoluto de población reducido. Este carácter pionero en el comportamiento típicamente periférico de los ámbitos afectados por procesos de suburbanización se verá posteriormente intensificado y afianzado en los años setenta y ochenta, cuando se llegan a alcanzar tasas explosivas (12 % anual) y un volumen demográfico significativo.

La expansión de la ciudad de Salamanca hacia los municipios de su periferia inmediata tiene su principal motivación en el encarecimiento del suelo, más que en su escasez en el municipio central. Hecha esta primera consideración,

señalaremos que el crecimiento de la ciudad de Salamanca en la margen izquierda del río Tormes se inicia en los años cincuenta y se consolida a partir de los sesenta (anexión de Tejares en 1963 e intento de incorporación de Santa Marta, que no se consiguió), colonizando un paisaje rural de huertas y vegas que serán progresivamente sustituidas por ocupaciones industriales y desarrollos residenciales. Hasta ese momento la ocupación de carácter urbano se limitaba a unos pequeños asentamientos de carácter suburbial (barrio de los Alambres y de Chamberí), en tanto que los demás municipios de la zona mantenían un marcado carácter rural.

Hasta 1950, Santa Marta se mantenía poco transformada, con su núcleo principal de casas bajas con corral agrupado en torno a la iglesia, y la pequeña aldea de El Criadero de la Serna. El fuerte desarrollo que se inicia a partir de este momento se ve favorecido por su privilegiada localización junto a la carretera N-501, a Madrid, y la C-510, a Alba de Tormes. En los dos siguientes decenios el municipio triplicó su población, en un proceso desencadenado por la apertura de algunas instalaciones industriales (Castellana de Piensos, S.A., Frigoríficos del Oeste) y educativas (Seminario de Padres Paules y Capuchinos). En estos años se inicia la construcción de viviendas populares en manzana, o incluso barrios enteros como el del Carmen, adosados al casco histórico. Es el inicio de la total transformación del pueblo que se acelera en los siguientes decenios.

La promoción inmobiliaria que afectó al municipio a partir del decenio de los 70 se diversificará, dirigiéndose hacia dos grandes sectores de demanda, con comportamientos espaciales y tipológicos claramente diferenciables:

- Población con un poder adquisitivo medio-bajo que desarrolla su actividad profesional en Salamanca pero que encuentra en Santa Marta de Tormes suelo residencial más barato. La consecuencia es el crecimiento de casco urbano. En la actualidad, el encarecimiento de las promociones inmobiliarias en el municipio y las nuevas ofertas de otros pueblos del entorno está ralentizando esta expansión.
- Población con poder adquisitivo alto, que busca en el extrarradio de Salamanca una vivienda unifamiliar de calidad. La consecuencia es el crecimiento de las urbanizaciones de baja densidad. Los Alamos (1975) y Valdelagua (1977) fueron los primeros ejemplos de esta dinámica, posteriormente continuada en las ampliaciones de Valdelagua, Aldebarán, Athyca, La Fontana.

La ya mencionada ubicación del municipio sobre el eje-escaparate de la carretera nacional 501 ha provocado la aparición de usos terciarios e industriales a lo largo de la carretera, que actúa, en ausencia de alternativas, como elemento estructurante en torno al cual ha ido creciendo el municipio. En definitiva, las carreteras a Madrid y a Alba de Tormes han dirigido el crecimiento residencial y han favorecido la aparición del complejo industrial y de servicios de la Serna (a la instalación temprana del Hotel Regio o del Complejo las Torres, siguió el Meliá Horus, el Hospital de Salamanca o el Centro Comercial El Tormes).

3.3 Conclusiones

El desarrollo urbano de Santa Marta de Tormes ha tenido como principales elementos explicativos la evolución demográfica experimentada por la ciudad de Salamanca y el proceso de suburbanización iniciado a partir de 1950, caracterizado por su carácter pionero en el conjunto de la aglomeración salmantina a favor de su privilegiada posición en el eje de las carreteras a Madrid y Alba de Tormes. La redefinición del modelo urbano-territorial del Área Urbana de Salamanca como consecuencia de la nueva organización de la red de accesos a la capital y sus circunvalaciones, modificarán las pautas de los futuros crecimientos de Santa Marta.

4 INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS

4.1 Infraestructuras de comunicaciones

a) Redes de comunicaciones

La red viaria adolece de una excesiva dependencia de los trazados interurbanos que pasan por el término, y especialmente de la antigua carretera nacional. La falta de criterios claros de ordenación de viarios en las últimas décadas ha llevado a una situación en la que los usuarios de las urbanizaciones al sur de la autovía utilizan para sus desplazamientos a Salamanca la C-510, en vez de pasar por el centro del municipio. Por otro lado, en el núcleo urbano los desarrollos han sido fragmentarios, siendo en ocasiones preciso salir a la antigua carretera al desplazarse entre dos puntos. Las dimensiones de la red son asimismo escasas, debiendo plantearse una ampliación generalizada, al menos de los elementos estructurantes. La mayoría de los desplazamientos se realizan en vehículo privado, sobre todo en las urbanizaciones al sur de la autovía.

En el término municipal de Santa Marta existen las siguientes infraestructuras viarias:

- Travesía de la Carretera Nacional 501 de Salamanca a Madrid.
- Variante Carretera Nacional 501-A
- Carretera Regional 510 que une a Salamanca con Alba de Tormes y Piedrahita.
- Carretera Comarcal que une Santa Marta de Tormes con Nuevo Naharros.
- Carretera Comarcal Santa Marta de Tormes y Carbajosa a través de las urbanizaciones de Valdelagua y Navahonda.

Red de carreteras del Estado

El Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes cuenta en la actualidad con la titularidad del tramo de travesía urbana de la N-501, por lo que la red bajo titularidad del Ministerio de Fomento se corresponde con la autovía que

constituye el itinerario alternativo de alta capacidad a la vía antes mencionada y con el sistema de actuaciones ligadas a la integración de este itinerario en la red nacional: nuevo trazado del tramo hacia el Este, que se desplaza hacia el Sur de Pelabravo y condiciona las posibilidades de enlaces viarios, y trazado de una nueva ronda metropolitana que afecta a la parte oriental del municipio.

Red Regional de carreteras

Es de titularidad autonómica la Carretera Regional 510 que une a Salamanca con Alba de Tormes y Piedrahita.

Carreteras Provinciales y de otra titularidad

Existen en este momento dos vías reseñables en esta categoría: la Carretera Comarcal que une Santa Marta de Tormes con Nuevo Naharros, dependiente de la Confederación Hidrográfica del Duero, y la Carretera Comarcal de Santa Marta de Tormes a Carbajosa, a través de las urbanizaciones de Valdelagua y Navahonda: actualmente esta carretera tiene carácter local, denominándose Camino de Carbajosa.

Uso y defensa de las carreteras

La legislación en vigor establece las siguientes determinaciones:

	LEY 25/1988		**LEY 2/1990**	
ZONAS DE PROTECCIÓN	Autopistas, autovías y vías rápidas (m)	Resto de carreteras (m)	Autopistas, autovías y vías rápidas (m)	Resto de carreteras (m)
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	8	3	8	3
ZONA DE SERVIDUMBRE	25	8	25	8
ZONA DE AFECCIÓN	100	50	100	30
LÍNEA DE EDIFICACIÓN	50	25	50	18*

* La línea de edificación en las carreteras de la red regional básica se establece en 25 metros.

Viario de urbanizaciones privadas

Las urbanizaciones privadas existentes en el municipio de Santa Marta de Tormes tienen la consideración de Complejos Inmobiliarios Privados, según la *Ley de Propiedad Horizontal*. Sus viales de urbanizaciones privadas, en cuanto tienen carácter privado, quedan excluidos de la regulación de ambas leyes de carreteras y se regularán por lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y por los estatutos de la comunidad de propietarios.

4.2 Redes de servicio existentes

Básicamente el abastecimiento cuenta con dos tomas de agua, una en el río Tormes y la otra en el canal de Villagonzalo, una impulsión de agua bruta desde la toma del río Tormes, una Estación de Tratamiento de Agua Potable, la posterior impulsión, los depósitos de almacenamiento y regulación y finalmente la red de distribución.

Por otro lado la red de Saneamiento esta formada por las distintas tuberías, desaguando una parte de ellas a un pozo de bombeo inicial, el cual impulsa el agua a un colector general, al que también van el resto de tuberías de la red, este cuenta en un punto intermedio con otro pozo de bombeo, que permite la conexión de la red de saneamiento de Santa Marta con la red de Salamanca.

4.3 Abastecimiento de Agua

Obras de toma

Existen dos obras de toma en funcionamiento, una sobre el canal de Villagonzalo, que no es más que una arqueta desde la que el agua baja por gravedad hasta la planta potabilizadora a través de una tubería de Ø250 de fibrocemento, y se utiliza un 90% del año, y la otra que se trata de una toma

sobre el río Tormes y consta de una toma mediante canal interior al cauce protegido con gaviones que llega a través de una galería, a un desarenador-decantador y de ahí a la galería de bombeo, donde trabajan tres grupos motobombas sumergidos de pozo profundo, siendo uno de ellos de reserva, con previsión de dos bancadas más para la ubicación de cinco bombas en total de 31 l/seg cada una capacidad de elevar agua a una altura de 19 m, que es la diferencia de cota entre la toma sobre el Río Tormes y la ETAP.

La cantidad de agua a tomar es de 120 l/seg. el agua entra en la toma a través de una conducción enterrada, donde se encuentra ubicada una llave de regulación para permitir la entrada de agua del canal o bien procedente del río Tormes.

Impulsión de agua bruta

Esta impulsión esta constituida mediante una tubería de fibrocemento de 350 mm. de diámetro con los correspondientes accesorios de protección y funcionamiento tales como válvulas de alivio de presión para amortiguar el efecto de golpe de ariete, tres ventosas bioperacionales que permiten la entrada o expulsión de aire en la tubería, existiendo ventosas y desagües en número suficiente para un normal funcionamiento.

Estación de tratamiento de agua potable

Situada en el paraje denominado Cañameres, puede tratar el agua procedente del Canal de Villagonzalo o de la propia captación sobre el río Tormes, con una capacidad de tratamiento de 120 l/seg.

La ETAP en funcionamiento es la resultante de una original ejecutada en 1983 y una ampliación del año 1996.

Actualmente la ETAP esta formada por:

- Una derivación del agua de entrada a través de una tubería de Ø350 mm de diámetro con un medidor electromagnético de caudal en línea, con indicador local.
- Una cámara de cuatro compartimentos para la mezcla de reactivos con el agua bruta y para la microfloculación de los precipitados formados.
- Una decantación constituida por un clarificador, donde en una campana central se realizan las reacciones y floculación.
- Los flóculos sedimentados se recogen y concentran con fangos en cuatro pocetas periféricas interiores, purgándose dichos fangos a la red general de vertidos a través de válvulas automatizadas por tiempo.
- El agua decantada se recoge en la parte superior del clarificador por rebose a una serie de canaletas radiales, las cuales conducen el agua a la canaleta perimetral.
- El agua pasa a una filtración formada por una bacteria de seis filtros de arena.

Impulsión de agua tratada

El agua filtrada pasa a un depósito de elevación de 500 m^3 de capacidad. En la cubierta de este depósito se encuentra la sala de bombeo con cuatro bombas horizontales de cámara partida que son capaces de impulsar 31 l/seg a una altura manométrica de 39 m. cada una (una de ellas de reserva) que alternativamente rellenan los depósitos de abastecimiento.

La tubería de impulsión es de fibrocemento de Ø350 mm de diámetro y lleva el agua tratada y post-clorada a un sistema de cuatro depósitos.

Depósitos de almacenamiento y distribución

Existen cuatro depósitos de almacenamiento y distribución. Los cuatro se encuentran en la misma parcela e interconectados para poder vaciar uno de ellos de forma independiente. Dos de ellos son circulares, con una capacidad de 1500 m^3, el otro es rectangular y tiene una capacidad de 3500 m^3, pero dividido en dos vasos para su limpieza o mantenimiento alternativo.

Desde este sistema de depósitos nace la red de distribución con una tubería principal de 350 mm, una tubería de 80 mm que va a la urbanización Valdelagua, otra a Aldebarán y una cuarta al sector 1.

En Valdelagua hay un depósito desde donde se redistribuye a dicha urbanización.

Red de distribución

La red comienza en los depósitos de almacenamiento y baja hacia el núcleo urbano de forma lineal, aunque en las urbanizaciones de nueva ejecución, ya se están proyectando redes de tipo cerrado, mejorando la eficiencia del servicio. Aproximadamente hay unos 60.000 m de tubería cuyos diámetros van desde 250 mm hasta 60 mm. El material de las tuberías es de PVC y fibrocemento en casi el 100% de la red.

4.4 Red de alcantarillado

La parte antigua de Santa Marta tiene una red unitaria que en algunos casos es de 150 mm de diámetro y con pendientes inferiores a las mínimas establecidas con el criterio de sedimentación.

Hay un punto bajo en la red que corresponde con la Plaza del Ángel y es donde se ha ubicado una estación de bombeo que denominaremos “Santa Marta I”. Desde esta estación se lleva el agua a otra estación denominada “Santa Marta II” a la cual llegan los desagües que no llegan a la primera estación por cuestiones de de cuenca.

Los datos para los que esta realizada la estación de bombeo “Santa Marta I” son los siguientes:

Caudal medio de aguas negras:	86,81 l/seg
Caudal máximo de aguas residuales:	520,86 l/seg
Altura geométrica:	4,70 m.
Longitud de impulsión:	445 m.

Los datos para los que esta realizada la estación de bombeo “Santa Marta II” son los siguientes:

Caudal medio de aguas negras:	86,81 l/seg
Caudal máximo de aguas residuales:	520,86 l/seg
Altura geométrica:	4,70 m.
Longitud de impulsión:	445 m.

El emisario que lleva las residuales y pluviales que no se han aliviado se divide en dos tramos , un primer tramo de 1995 m de longitud, que nace en la estación

de bombeo Santa Marta I, tiene un primer subtramo de 445 m de longitud en que las aguas son impulsadas a través de dos tuberías de 250 mm y 600 mm de diámetro respectivamente hasta el cambio de pendiente (ubicación aproximada de la antigua planta de tratamiento de aguas residuales, hoy en desuso), punto a partir del cual, las aguas son conducidas por gravedad a lo largo de 1550 m hasta la estación de bombeo Santa Marta II. En este tramo se recogen también las aguas de las cuencas próximas y las del término Municipal de Carbajosa de la Sagrada. Este tramo de 1550 m tiene tres subtramos, uno de 490 m que tiene un diámetro de 800 mm, un segundo tramo de 800 m de 900 mm de diámetro y 260 m de 1000 mm de diámetro. El material de las tuberías en impulsión es polietileno y las de gravedad en fibrocemento.

A partir de Santa Marta II, el agua es impulsada hasta la red de alcantarillado de la ciudad de Salamanca a la altura de la calle Joaquín Rodrigo, este tramo tiene una longitud de 625 m y el agua es conducida por dos tuberías paralelas de 350 mm 800 mm de diámetro.

5 EQUIPAMIENTOS

a) Educación

En el municipio de Santa Marta existen 3 centros públicos de educación infantil (2° ciclo) y primaria y una escuela infantil también pública de primer ciclo; esta última oferta se completa con tres centros privados que ofrecen igualmente plazas para educación infantil de primer ciclo. Por el contrario no existe oferta concertada en los niveles de educación infantil y primaria.

CENTROS PÚBLICOS DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA CURSO 2002-03

NOMBRE DEL CENTRO	DOMICILIO	INFANTIL	PRIMARIA
C.P. CARMEN MARTÍN GAITE	C/ Profersor Tierno Galván, s/n	X	X
C.P. MIGUEL HERNÁNDEZ	C/ Unicef, s/n	X	X
C.P. SAN BLAS	C/ Doña Eloya, s/n	X	X
ESCUELA HOGAR SAN BLAS	C/ Francisco Maldonado	X	-

CENTROS PRIVADOS DE EDUCACIÓN INFANTIL CURSO 2002-03

NOMBRE DEL CENTRO	DOMICILIO
LA VEREDA	C/ Versalles, 24
CRUZ ROJA-JARDÍN DEL NIÑO	Crta. De Madrid, km 80
GUARDERÍA CARI	-

La red de centros de educación secundaria queda integrada por dos institutos de carácter público y un centro concertado de formación profesional.

CENTROS PÚBLICOS DE EDUCACIÓN SECUNDARIA CURSO 2002-03

NOMBRE DEL CENTRO	DOMICILIO	ESO	BACHILLERATO	FP
IES CALISTO Y MELIBEA	Complejo deportivo-escolar	X	X	X
IES TORRENTE BALLESTER	Avda. D. Juan de Borbón, 23 - 40004	X	X	X
CENTRO FP HERNÁNDEZ VERA	Crta. De Madrid, km 97	-	-	X

b) Sanidad

Santa Marta de Tormes, integrada en el Área de Salud de Salamanca, es cabecera de una Zona Básica de Salud de la que forman parte 8 municipios (Calvarrasa de Abajo, Calvarrasa de Arriba, Encinas de Abajo, Huerta, Machacón, Pelabravo, Santa Marta de Tormes y Villagonzalo de Tormes), posee como única dotación sanitaria pública un Centro de Salud (C/Ignacio Ellacuría s/n). Desde este centro se coordina la atención primaria, en tanto que la atención especializada y hospitalaria depende del Hospital Universitario de Salamanca.

TIPO CENTRO	CENTRO	DOMICILIO
CENTRO DE SALUD	CENTRO DE SALUD DE SANTA MARTA DE TORMES	C/ Ignacio Ellacuría, s/n

c) Cultural

La oferta de equipamientos culturales no es muy amplia, y está formada básicamente por lo que podemos clasificar como equipamientos de proximidad (locales polivalentes y socioculturales, dirigidos al consumo local, centrado en los procesos que se generan más que en la calidad de los productos). Entre los equipamientos singulares, la plaza de toros.

NOMBRE DEL CENTRO	ACTIVIDAD	TITULARIDAD
CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA	Centro polivalente	Pública
BIBLIOTECA MUNICIPAL – PUNTO DE INFORMACIÓN JUVENIL	Biblioteca y centro juvenil	Pública
PLAZA DE TOROS	Espectáculos	Privada

d) Bienestar social

Los servicios sociales dirigidos a la tercera edad constituyen el sector más desarrollado en el municipio, integrados tanto por centros residenciales como por dotaciones de carácter no residencial dirigidas a facilitar la convivencia de los mayores (centro de día-hogar, actualmente en construcción).

PERSONAS MAYORES			
ENTIDAD	**TIPO DE CENTRO**	**DOMICILIO**	**TIPO DE GESTIÓN**
RESIDENCIA CAJADUERO	RESIDENCIA MIXTA (175 válidos/ 15 asistidos)	Crta. Madrid, km 207	PRIVADA (sin ánimo de lucro)
SAN CAMILO	RESIDENCIA MIXTA (120 plazas)	Crta. Madrid, 463	PRIVADA (sin ánimo de lucro) Y CONCERTADA
CASA PARA LA TERCERA EDAD VERSALLES	VIVIENDA VÁLIDOS (11 plazas)	Urbanización Versalles, 2	PRIVADA
HOGAR DEL JUBILADO	CENTRO DE DÍA/HOGAR	(en construcción)	

FUENTE: Guía de Recursos para Personas Mayores, 2002 (Junta de Castilla y León. Consejería de Sanidad y Bienestar Social. Gerencia de Servicios Sociales)

Los servicios sociales dirigidos a las personas discapacitadas muestran una alta variabilidad tipológica, como respuesta a las múltiples y diferenciadas necesidades a que deben hacer frente este tipo de equipamientos, y en función de los diferentes grados y tipos de minusvalía. Pueden resumirse en los siguientes tipos de centro:

- Centros de día. En los que se favorece su desarrollo integral sin perder el contacto con su entorno familiar y social. No hay este tipo de equipamientos en Santa Marta.
- Residencias. Para atención integral y asistencial.
- Centros ocupacionales.

DISCAPACITADOS			
ENTIDAD	**CENTRO**	**DOMICILIO**	**TIPO DE GESTIÓN**
NUESTRA SEÑORA DEL CUETO	CENTRO OCUPACIONAL	C° de Carbajosa, s/n	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
EL TELAR	CENTRO OCUPACIONAL Y RESIDENCIA	C/ Hermanos Grimm, s/n	ASPRODES
INSOLAMIS	CENTRO OCUPACIONAL	C/ Golondrinas, 6 (Valdelagua)	INSOLAMIS

FUENTE: Guía de Recursos para Personas con Discapacidad (Junta de Castilla y León. Consejería de Sanidad y Bienestar Social. Gerencia de Servicios Sociales)

Los centros para colectivos en exclusión se dirigen a la atención de situaciones de especial urgencia social (mujeres maltradas, indomiciliados, drogodependencias, inmigrantes, etc.). No hay centros de este tipo en Santa Marta.

Por último, la protección a la familiar cuenta con centros de atención a menores y a madres solteras.

ENTIDAD	CENTRO	TIPO DE GESTIÓN
ESCUELA HOGAR SANTA MARÍA	RESIDENCIA MENORES	PÚBLICA
HOGAR DE CARMELITAS	RESIDENCIA MENORES	PRIVADA
OBRA SOCIAL SANTA MARTÍA	RESIDENCIA MADRES SOLTERAS	PRIVADA

e) Deportivo

Las instalaciones deportivas de Santa Marta de Tormes poseen un carácter mayoritariamente dotacional, dirigidas en su práctica totalidad hacia el conjunto de la población de la localidad: el grueso de la oferta deportiva del municipio son las instalaciones en las que la práctica deportiva posee un carácter primordialmente recreativo, asimilable al de otras prácticas socio-culturales; o, en el caso de las instalaciones escolares, que forman parte del programa educativo de los centros.

En orden a clasificar los recursos existentes, podemos dividir las instalaciones en varios grandes grupos:

- Instalaciones cubiertas. Gimnasios, salas polideportivas, etc. Habitualmente constituyen espacios de uso único, pues aunque estén preparados para una cierta variedad de actividades, por lo general no es posible su práctica simultánea
- Instalaciones descubiertas. En su mayor parte campos de fútbol, aunque no falten pistas polideportivas o frontones de carácter bastante elemental. La titularidad municipal de estos espacios es mayoritaria.

- Piscinas. Engloban tanto las instalaciones privadas de tipo recreativo como las públicas que además de un uso lúdico pueden acoger práctica deportiva (no de alto nivel).

INSTALACIONES DESCUBIERTAS			
TIPO DE INSTALACIÓN	**DIRECCIÓN**	**GESTIÓN**	**INSTALACIONES**
CAMPO DE FÚTBOL MUNICIPAL	Crta. Valdelagua	MUNICIPAL	Campo de tierra
CAMPO DE PETANCA	-	MUNICIPAL	Pista de tierra
PISCINA MUNICIPAL	P° Tierno Galván	AYUNTAMIENTO	Piscinas (2, recretiva y deportiva)
INSTALACIONES CUBIERTAS			
PABELLÓN MUNICIPAL	P° Profesor Tierno Galván	MUNICIPAL	Pista polideportiva

INSTALACIONES PRIVADAS			
TIPO DE INSTALACIÓN	**DIRECCIÓN**	**GESTIÓN**	**INSTALACIONES**
COMPLEJO LAS NIEVES	COMPLEJO LAS NIEVES	PRIVADA	Pista de tenis
INSTALACIONES DEPORTIVAS URBANIZACIÓN ALDEBARÁN	Crta. De Alba de Tormes, Km 2	PRIVADA	Pista polideportiva Sala cubierta 3 pistas de tenis Piscina pequeña
INSTALACIONES DEPORTIVAS URBANIZACIÓN VALDELAGUA	Crta. De Alba de Tormes, Km 3,5	PRIVADA	Pista polideportiva 3 pistas de tenis Piscina deportiva Frontón

INSTALACIONES EN COLEGIOS			
TIPO DE INSTALACIÓN	**DIRECCIÓN**	**GESTIÓN**	**INSTALACIONES**
C.P. CARMEN MARTÍN GAITE	P° Profesor Tierno Galván, s/n	AYUNTAMIENTO	Pista polideportiva
C.P. MIGUEL HERNÁNDEZ	C/ Unicef	AYUNTAMIENTO	Pista polideportiva Sala cubierta
C.P. SAN BLAS	C/ Doña Eloya, s/n	AYUNTAMIENTO	4 pistas polideportivas
IES TORRENTE BALLESTER	C° Nuevo Naharros	PÚBLICO	2 pistas polideportivas 1 sala cubierta
IES CALISTO Y MELIBEA	Complejo deportivo-escolar	PÚBLICO	Sala cubierta Pista polideportiva

FUENTE: Junta de Castilla y León. Consejería de Educación y Cultura

6 USOS DEL SUELO

a) Suelo rústico

El rápido crecimiento de Santa Marta en los últimos décadas ha consumido gran parte del suelo rústico del municipio. En la actualidad sigue como rústico una franja en el este del municipio, desde la ribera del Tormes hasta la carretera a Alba de Tormes (C510) al sur. Los límites occidentales de esta zona son el casco urbano y la urbanización Valdelagua, mientras que hacia el este se encuentra el término de Pelabravo. En las Normas Subsidiarias vigentes el suelo rústico corresponde al antiguo no urbanizable, clasificado en cuatro categorías:

- No Urbanizable con protección agrícola, grado 1 y 2
- No Urbanizable con protección especial
- No Urbanizable con protección de infraestructura
- No urbanizable con protección natural

Los principales usos actuales del suelo rústico son agrícola, ganadero, forestal de explotaciones de aprovechamiento maderero y recreativo.

Uso recreativo

El cauce del Tormes, las islas y sus márgenes tienen una protección natural por su interés ecológico y paisajístico, y está en ejecución su acondicionamiento como área recreativa.

Uso agrícola

Coexisten áreas de secano y regadío, siendo las primeras las situadas al sur del canal de Villagonzalo, que coincide en trazado con la autovía N-501. Según datos del anuario estadístico de Castilla y León el municipio contaba en el año 1989 con una superficie total de tierras labradas de 240 Hectáreas de los cuales 103 hectáreas estaban dedicadas al cultivo de secano y 137 hectáreas al cultivo de regadío. La superficie total de las explotaciones agrarias en el mismo año sumaba un total de 344 hectáreas y la superficie agrícola utilizada (s.a.u.) de las explotaciones agrarias ocupaban una superficie total de 322 hectáreas.

Uso ganadero

El aprovechamiento ganadero consiste básicamente en ganado ovino y vacuno, siendo muy predominante el bovino frente al ovino. Les sigue en importancia el ganado porcino y, a gran distancia, las aves.

Uso forestal

Las explotaciones de aprovechamiento maderero se sitúan en el norte del municipio en la proximidad del río Tormes por motivos de necesidad de presencia de agua. Se trata de manchas dispersas de especies arbóreas.

Zona militar

En el sureste del municipio, junto a la carretera a Alba de Tormes se encuentra una parcela de propiedad militar con una instalación de radiofaro. La instalación cuenta con un perímetro de protección, definido por una zona de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

Construcciones fuera de ordenación

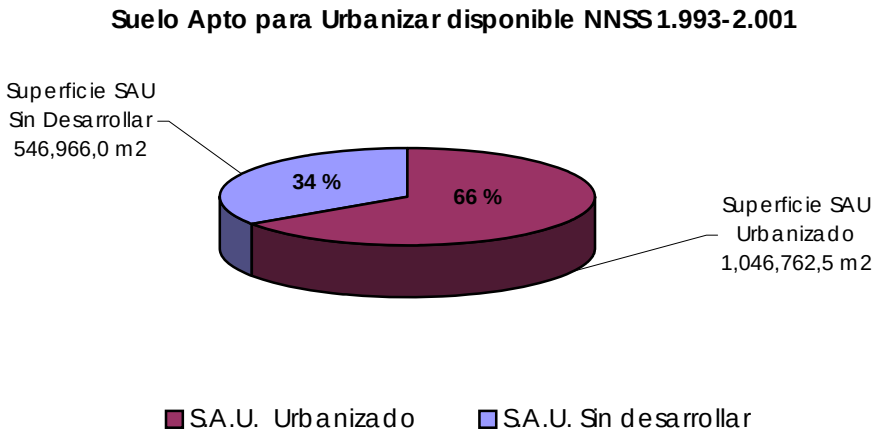
Existen implantaciones de viviendas unifamiliares aisladas sobre terrenos rústicos y de labor en varios lugares, presentadas en un primer momento como explotaciones agrarias y transformadas después en viviendas de ocio o incluso permanentes. El ejemplo mas claro de este ocupación fuera de ordenación del suelo rústico es la urbanización Las Barceras en el este del municipio junto al canal de Villagonzalo. Es anterior la concentración de viviendas de veraneo en la Dehesa de las Viñas, en el noreste del municipio.

Usos singulares

Usos singulares en el suelo rústico son una fábrica de piensos, una pequeña industria de materiales de construcción y dos vertederos / escombreras.

b) Suelo urbanizado

El suelo clasificado como apto para urbanizar en las N.N.S.S. vigentes tiene una superficie total de 160,9 Hectáreas y está organizado en 13 sectores. En marzo del 2001 se habían urbanizado los sectores S1, S3, S5, S6, S12 y S13. Estos sectores ocupan el 66 % del S.A.U, quedando el 34% restante sin urbanizar. Una modificación puntual conllevó la creación de un nuevo sector 13bis, no incluido en la cifra anterior al no estar previsto en las N.N.S.S. originales.



Fuente; Elaboración propia. Suelo Apto para Urbanizar disponible en las NNSS 1993-2001

Sector	Uso dominante	Superficie sector	Superficie cesión	*Nº. Viviendas*
1	**Res. Unifamiliar**	**35,9 Has.**		850
3	**Res. Colectivo**	**3,12 Has.**	**1.33 Has**	-
5	**Res. Col,. /Unifam.**	**4,64 Has.**	**2,08 Has.**	202
6	**Res. Colectivo**	**4,63 Has.**	**3,42 Has.**	-
12	**Res. Unifamiliar**	**11,01 Has.**	**3,11 Has.**	152 + 5
13	**Res. Unifamiliar**	**27,8 Has**		-
			Total Viviendas	**1052**

La mayor parte de la superficie se dedica al uso residencial unifamiliar (el 85 %) y solo el 15 % de la superficie consumida estaba destinada a residencia colectiva. El suelo previsto como industrial no ha llegado a contar con planeamiento de desarrollo.

En el sector S1, situado a la ribera del Tormes y frente al salmantino barrio de la Prosperidad en la otra orilla, se ha desarrollado la Urbanización Fontana donde prima la residencia unifamiliar adosada y pareada. Actualmente está ejecutado todo el viario, el parque fluvial y aproximadamente la mitad de la edificación, en la zona más cercana a la antigua carretera de Madrid y progresando en dirección del río.

En el sector S3 se ha desarrollado la urbanización Jardín Signo XXV, compuesta por edificación residencial colectiva en bloque. La ejecución de la urbanización está completa, no habiéndose edificado en la parcela dotacional.

El sector S5 está compuesto por una mezcla de residencia colectiva en la tipología de bloque en la parte inmediata al casco urbano de Santa Marta y residencia unifamiliar en la tipología de pareado y adosado al sur. Actualmente más de la mitad de la superficie de las parcelas está edificado.

En el sector S6 falta la ejecución de un equipamiento y cabe destacar que no ha sido realizada la mitad simétrica de la edificación existente alrededor de la Plaza de los Comuneros. Este sector se caracteriza por bloques de residencia colectiva.

En el sector S12 se ha realizado la Urbanización Atyka, con tipología de edificación adosada. La edificación está parcialmente ejecutada.

En el sector S13 se ha realizado la urbanización Aldebarán con vivienda unifamiliar en edificación pareada y aislada. Actualmente han quedado unas pocas parcelas libres y existen dos edificaciones en estado de abandono en el centro del barrio.

c) Conclusiones

Suelo residencial

La mayor parte de la superficie de suelo urbanizado ha sido consumido por la residencia unifamiliar, tras el desarrollo de urbanizaciones fuera del casco urbano aprovechando ubicaciones con características ambientales favorables y una posición próxima a una infraestructura viaria importante.

La previsión de aumento de la cantidad de viviendas en el municipio con 205/año (según el estudio-demográfico) es alta para un municipio de este tamaño, y condiciona la necesidad de previsión de suelo residencial.

Suelo industrial

Existen varios procesos que indican que es aconsejable redefinir la posición del sector industrial en el municipio de Santa Marta y la posición física del suelo para un eventual polígono industrial nuevo.

- No ha sido consumido el suelo industrial en polígono creado en las Normas Subsidiarias vigentes. Motivos pueden ser una falta de necesidad y junto a eso una mala posición del suelo disponible respecto a accesibilidad de la infraestructura viaria .

- El polígono industrial existente tiene una tendencia a terciarización y tematización mostrado por el aumento de espacio de oficinas y espacio de exposición de coches (concesionarios); por otro lado, no cabe considerarlo un polígono industrial moderno, sino más bien un conjunto de actuaciones relativamente inconexas organizadas en torno a la antigua carretera Nacional como único eje conductor, con las carencias que este tipo de dinámicas más o menos espontaneas siempre provocan. El motivo mas importante para este proceso es el buen posicionamiento del polígono en la entrada de la N501 a Salamanca.

- Existe alguna actividad industrial en el este del municipio, cerca de la entrada este de Santa Marta desde la C501. Sin embargo, su posición cercana a los suelos de más valor vinculadas a la vega del Tormes y

la propia implantación en suelo rústico de estas actividades hace que deba manejarse esta hipótesis de localización con precaución; el acceso a la autovía es un condicionante funcional de primer orden para un polígono industrial, siendo necesario minimizar interferencias entre tráfico pesado y de turismos.

7 USOS URBANOS DEL SUELO

a) Usos predominantes y áreas homogéneas

Los usos urbanos de suelo están clasificados en diferentes categorías, según las definiciones formuladas en las Normas Subsidiarias Vigentes, que están representadas por diferentes colores en los planos de “Suelo Urbano, usos predominantes” y “Suelo Apto para Urbanizar, usos predominantes”. En los planos adjuntos, los colores representan el uso predominante en una parcela y el texto correspondiente indica la densidad y la altura de la edificación en la parcela en el caso de “uso residencial” o el tipo de servicio en el caso del “uso servicios”.

La siguiente clasificación está representado por colores en el plano “usos urbanos del suelo”.

- Residencial Colectivo
    - Residencial colectivo intensivo
    - Residencial colectivo semi-intensivo
    - Residencial colectivo extensivo

- Residencial unifamiliar
    - Residencial unifamiliar intensivo
    - Residencial unifamiliar semi-intensivo
    - Residencial unifamiliar extensivo

- Industrial
    - En polígono
    - Industria singular

- Servicio Terciario

  - Hospedaje
  - Comercial
  - Oficinas
  - Recreativo

- Servicio Colectivo Zona Verde
  - Zona verde público
  - Zona verde privado

- Servicio Colectivo Dotacional Comunitario
  - Escolar
  - Religiosa
  - Sanitaria
  - Deportivo Publico
  - Deportivo Privado
  - Cultural
  - Administrativo
  - Genérico

b) Características de las áreas homogéneas

En los planos de usos predominantes se puede interpretar la presencia dominante de un color significando un mismo uso como un área homogénea en cuanto al uso predominante presente.
En la estructura urbana de Santa Marta se puede identificar tres diferentes tipos de áreas urbanas que tienen las mismas características, el casco urbano, la zona industrial-terciario “La Serna” y varias urbanizaciones de chales. A continuación se describe las principales características de cada área homogénea identificado.

Casco urbano

En la zona mas próxima a la antigua carretera de Madrid, en ambos lados del tramo comprendido entre el antiguo molino de agua y la zona alrededor del Paseo Bajada del Río, se puede observar una mayor densidad de edificación, caracterizado por edificación en bloques o entre medianeras de tres plantas (algunas de cuatro) y una planta baja con locales que contienen una concentración de servicios. Muchos de los bloques tienen pequeños

patios interiores de luces que son necesarios por la profundidad que tiene la parcela.

Los servicios en los locales bajos que son mas frecuentes son los del tipo terciario comercial y se encuentran en los bloques en la proximidad de la carretera de Madrid. Por el mismo motivo se encuentra en esta zona otro tipo de servicio, el de terciario oficina. Los bares y los restaurantes que forman parte del terciario recreativo se sitúan mas dispersas por todo el casco.

En algunos sitios dispersos por el casco existen edificaciones aislados del antiguo núcleo rural. Son casas de una planta baja con una cubierta de tejas.

Existen dos plazas “urbanas” en el casco urbano (la Plaza de la Iglesia y la Plaza Mayor), sin embargo carecen de la concentración de servicios recreativos y con ellos falta la presencia de población y vivacidad que caracteriza una plaza en un centro urbano.

La Serna, zona industrial y terciario

La ubicación de la zona industrial en el oeste del municipio está relacionada directamente con la presencia de la carretera a Madrid. Actualmente se produce un cambio del carácter industrial hacia el sector terciario, probablemente estimulado por su posición junto a la entrada a Salamanca desde la nueva carretera nacional N-501 a Ávila. La zona se caracteriza por edificaciones con un volumen grande con un frente representativo o con una edificación singular de carácter representativo.

La configuración de las parcelas industriales a ambos lados de la antigua carretera de Madrid es diferente. Las edificaciones industriales al lado norte están concentrados en un polígono y tiende a una especialización en un uso de concesionarios de coches.

Los complejos industriales al sur de la carretera tienen un carácter singular, posicionados entre parcelas con edificación de viviendas, el hotel Melía Horus y el Monasterio Frailes Paules. En el extremo más cerca a Salamanca se ha abierto recientemente el centro comercial El Tormes.

Falta mencionar la apertura reciente de una gran superficie, el hipermercado Leclerc, ubicada al sureste del centro comercial El Tormes. Aunque

pertenece al termino municipal de Carbajosa de la Sagrada su presencia es significativo para el desarrollo del ámbito junto a la entrada a Salamanca y Santa Marta desde la N-501.

Las urbanizaciones

Las urbanizaciones se caracterizan por la tipología de la vivienda unifamiliar en parcelas con jardín particular. Existen tres diferentes tipos edificatorios, el de la vivienda aislada, la vivienda pareada y la vivienda adosada. En general domina la vivienda de planta baja mas una y un bajo cubierta, en muchos casos con sótano o semi-sótano como garaje.

Cabe destacar que la ocupación del suelo de cada uno de las urbanizaciones Valdelagua, Aldebarán y La Fontana supera el tamaño del casco urbano.

c) Adecuación locacional y conflictos entre usos

En varias zonas, tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el suelo rústico, la presencia de un uso o actividad singular presenta problemas de relación con el uso predominante, o se requiere una ordenación específica.

- Existe un problema de usos en planta baja en las zonas centrales del casco urbano. Una gran proporción de edificaciones dedican estos espacios a aparcamiento, con cerramientos pobres y sin huecos, de conservación deficiente. Por otro lado, los espacios destinados a actividades comerciales tienen una fuerte proporción de vacantes. El problema parece tener dos causas: una dotación en bajos comerciales superior a la que puede absorberse con la población del área, sobre todo teniendo en cuenta su dependencia en estos aspectos de la capital provincial y los centros comerciales, y la falta de estructura de estos espacios en ejes capaces de conformar áreas comerciales. Las tipologías originales probablemente se hubieran ajustado más a la realidad si hubieran dispuesto viviendas en plantas bajas.

- Algunos espacios industriales presentan conflictos con las áreas cercanas de componente residencial. El Matadero está situado en una posición estratégica en la entrada del casco, en un punto privilegiado para un espacio urbano relacionado con el río, formando

una entrada noble hacia el casco central. La presencia de esta industria dificulta la urbanización del entorno, y su traslado se presenta como deseable. La misma situación se produce en el límite hacia el este del casco actual, junto a la urbanización los Alamos, con la fábrica de Terrazos.

- La ubicación de la planta potabilizadora puede interferir el desarrollo del sector inmediato y los nuevos trazados viarios. Las recientes inversiones en esta dotación hacen que su traslado deba estudiarse con detenimiento.

- En la Calle Unanumo y en la Plaza de la Iglesia, la concentración de talleres de automoción interfiere con el uso residencial del área.

d) Características de las edificaciones existentes

Casco urbano

La tipología más frecuente en el casco urbano es la de edificación entre medianeras con patios de luces, con presencia de bloque aislado. La distribución vertical suele consistir en un bajo con comercio o garaje mas tres o cuatro plantas y un ático retranqueado. Subsisten algunas edificaciones del casco original de construcción tradicional de una planta y cubierta de teja.

Los materiales usados en fachada son fabrica de ladrillo de cara vista, morteros monocapa y, en las edificaciones más recientes, prefabricados. Algunos edificios presentan simples enfoscados, y las construcciones tradicionales conservan el encalado tradicional. Dominan las cubiertas inclinadas con teja curva.

La Vivienda de Protección Oficial, en las calles Juliana, Unamuno, Cañamares, Virgen del Carmen y avenida Burgos presentan calidades de edificación medias-bajas, con un aspecto estético mejorable.

La serna, industrial y terciario

Esta zona se caracteriza por naves industriales con tipología adaptada a actividades concretas. La mayoría son edificaciones de buena calidad con una fachada representativa de oficinas, generalmente en el frente de la carretera de Madrid.

Urbanizaciones

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada, con presencia de viviendas pareadas o en hilera. Hay tanto primera como segunda residencia. Existe una gran variedad en cuanto a formas, volumen edificado y superficie de parcela. En el conjunto predominan las de planta baja más una, en muchos casos con sótano o semisótano para garaje. La calidad edificatoria y estética es buena, aunque existen casos puntuales de inferior calidad.

8 PLANEAMIENTO Y AFECCIONES

El planeamiento vigente en la actualidad tiene como punto de partida las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 27 de mayo de 1987. Dicha aprobación definitiva no incluyó en texto refundido las determinaciones derivadas alegaciones que habían sido admitidas, quedando estas en documento separado. En 1993 se remitió un texto refundido, con carácter de avance, que no llegó a aprobarse. Finalmente, en 1999 se aprueba un texto refundido, que sigue presentando deficiencias y es dado por "conocido", pero no aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. Este texto es en la actualidad el Planeamiento General vigente en el término. Está compuesto por el documento inicial de las Normas Subsidiarias de 1.987 y las alegaciones admitidas en el período de información pública, no incorporando las modificaciones posteriormente realizadas, que se encuentran en documento separado.

En este Texto Refundido se hace referencia a una serie de inconcreciones existentes en las Normas Subsidiarias de 1.987, en relación con áreas situadas en los límites del término municipal: no clasificación del suelo en el margen derecho de la carretera de Alba (Las Torres y Capuchinos y la franja no urbanizable frente a Valdelagua), así como los terrenos situados en el extremo este del término municipal, en su límite con Pelabravo, que estaba clasificado como "Urbano Mixto". En este último caso, hay que señalar que existen suelos clasificados simultáneamente en ambos términos. En el primer caso, en ausencia de otro tipo de clasificación, se establece que es de aplicación la Clasificación del Plan Comarcal de Ordenación Urbana de Salamanca. En el caso del límite con Pelabravo, se hace una separación del polígono en dos zonas de uso diferenciado, estableciéndose las condiciones urbanísticas de aplicación para cada una de las mismas.

La legislación de rango supramunicipal vigente es la indicada a continuación:

- Estatal: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, con reglamentos de aplicación.
- Autonómica: Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Subregional: Directrices de Ordenación Territorial del Ámbito Provincial de Salamanca (en redacción), Directrices de Ordenación del Área Urbana de Salamanca (en redacción), Normas Subsidiarias Provinciales (1989), Normas Comarcales (1978, en vigor).

a) Grado de consolidación del Suelo Urbano

En las Normas Subsidiarias vigentes están definidas 22 áreas problemas en el suelo urbano. Estas áreas se pueden definir como bolsas de suelo sin edificación o con edificación deficiente que están sujetos a rehabilitación, un cambio de uso o urbanización a través de un Estudio Detalle, Un Plan Especial de Reforma Interior o directamente mediante las NNSS. En marzo 2001 se habían consolidado 13 áreas problemas, incluso un sector creado a través de una modificación puntual de las NNSS, el A.P.13 bis.

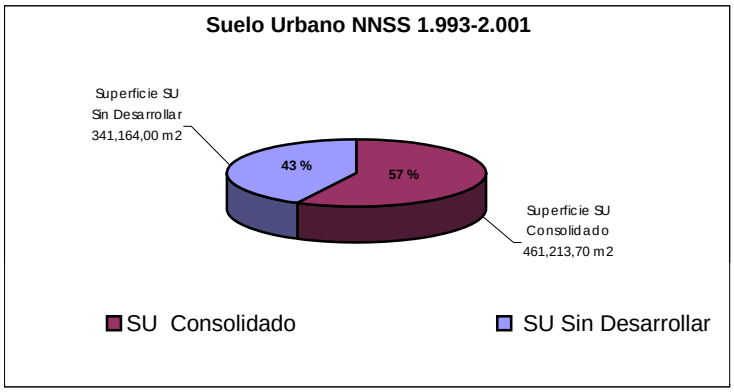
Los instrumentos de planeamiento aplicados al desarrollo de las áreas problemas están indicados en la siguiente tabla:

A.P.	Instrumento de Planeamiento
1	PERI
3	PERI
4	PERI
5	NNSS
6	NNSS
7	Estudio Detalle
8	Estudio Detalle
9	PERI
10	Manzana Central: Estudio Detalle Manzana Derecha: Estudio Detalle
11	PERI
13	PERI
13bis	Modificación NNSS
14	NNSS
16	PERI
18	Estudio Detalle
19	PERI

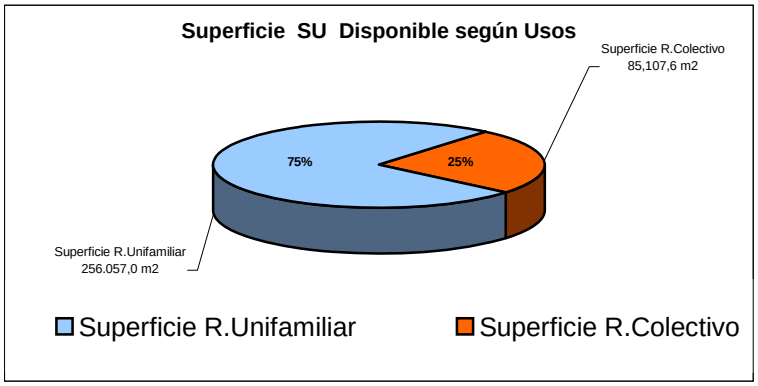
En los gráficos siguientes se puede observar que se ha ejecutado la urbanización del 57 % de la superficie de suelo urbano disponible en las áreas problemas, representando la mayoría, 16 en total, de las 22 áreas problemas. De un total de 6 “áreas problemas” no se ha llevado a cabo el planeamiento. Aunque en numero estas áreas representan una minoría, su superficie forma un porcentaje relativamente alto (43%) de la superficie total de las áreas problemas no urbanizadas.

La situación mencionada anteriormente se produce fundamentalmente por la problemática especifica de dos “áreas problemas”, el A.P.2 y el área indicado con “*1 Valdelagua·” en el plano “grado de ejecución del planeamiento, suelo urbano”.

El porcentaje alto (75%) de suelo destinado al uso residencial unifamiliar en suelo urbano se debe a la posición de las areas problemas fuera del casco urbano en la proximidad de urbanizaciones con la misma tipología.



Superficie S.U. CONSOLIDADO (m2)	461.213,70
Superficie S.U. SIN DESARROLLAR (m2)	341.164,00
Superficie Total S.U. (m2)	802.377,70



b) Capacidad de acogida del Suelo Urbano disponible

La siguiente tabla muestra las superficies brutas de S.U. por área problema y la edificabilidad bruta correspondiente, obteniéndose una previsión de la capacidad de acogida y el numero de viviendas correspondientes.

A.P. Sin Desarrollar	Uso	Superficie	Edificabilidad	
2 (PERI)	R.Unifamiliar	119.093,20	0.33	280
10 (ED)	R Colectivo	14.791,30	2.00	100
12 (ED)	R.Colectivo	18.495,70	1.25	231
15 (NNSS)	R. Unifamiliar	7.169,10	0.33	17
17 (PERI)	R. Unifamiliar	16.318,70	0.33	38
19 (PERI)	R.Colectiva	33.549,10	1.25	205
20 (PERI)	R.Colectivo	12.522,40	1.25	156
21 (PERI)	R.Colectivo	22.979,50	1.25	287
22 (PERI)	R.Unifamiliar	10.114,90	0.33	24
			Total viviendas	1338

En el caso del A.P. 10 se ha descontado la manzana central en construcción. Usando como referencia un tamaño medio de vivienda unifamiliar de 140 m2 y para la vivienda colectiva 100 m2 la capacidad de acogida de viviendas del suelo urbano de los “áreas problemas” no consolidados es el siguiente.

Vivienda Unifamiliar

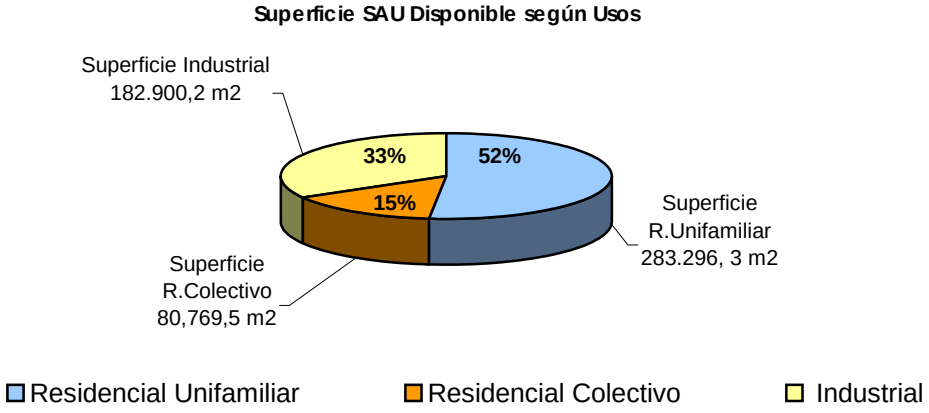
La estimación del numero total de viviendas unifamiliares que se pueden realizar en los “áreas problemas” es de 359 viviendas.

Vivienda Colectiva

La capacidad de acogida de residencia colectiva suma a un total de 979 viviendas, casi el triple que el numero de viviendas unifamiliares.

c) Capacidad de acogida del Suelo Apto para Urbanizar disponible

De la superficie de suelo apto para urbanizar que todavía está disponible un porcentaje alto es de uso residencial unifamiliar (52 %), un 33 % está previsto para el uso industrial y el resto (15 %) es de uso residencial colectivo.



Suelo Apto para Urbanizar Disponible según Usos

La siguiente tabla muestra las superficies brutas de SAU disponible por Sector y la edificabilidad bruta correspondiente, con el fin de obtener una previsión de la capacidad de acogida del suelo y el número de viviendas correspondientes.

Sector	Uso dominante	Superficie sector(m2)	Edificabilidad	no. Viviendas	*S. 8 y S. 9*
2	**Res. Unifamiliar**	**118.709**	**0,25**	212	
4	**Res. Colectivo**	**80.770**	**0,5**	404	
7	**Res. Unifamiliar**	**26.492**	**0,3**	57	
8	**Industrial**	**82.141**	**3 (0,3/0,5*)**		176/410
9	**Industrial**	**100.759**	**3 (0,3/0,5*)**		216/504
10	**Res. Unifamiliar**	**84.815**	**0,3**	181	
11	**Res. Unifamiliar**	**53.279**	**0,33**	126	
			Total Viviendas	**980**	**1372/1894**

Una estimación de la cantidad de viviendas que se pueden realizar en los Sectores disponibles sumada por tipología resulta en 576 viviendas unifamiliares (con una superficie construida de 140 m2) y 404 viviendas colectivas (con una superficie construida de 100 m2). Sumando un total de 980 viviendas.

En la ultima columna de la tabla se considera una hipótesis de cambio de uso de los sectores 8 y 9 del uso industrial al uso residencial, cambio posible en una revisión de planeamiento. Tal actuación cambia el pronóstico de la capacidad de acogida del SAU considerablemente con un aumento de 392 viviendas en el caso de un desarrollo con residencia unifamiliar y de 914 viviendas con un desarrollo de viviendas colectivas.

En el planeamiento vigente hay espacio para un crecimiento considerable. Por esa razón se ha tomado la decisión de proponer como Suelo Urbanizable Delimitado el correspondiente a los Aptos para Urbanizar existentes y aquellos cuya configuración dentro de la estructura urbana propuesta y superficie aconsejan una sectorización única.

9 AMBIENTE URBANO Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

Los elementos urbanos de interés están protegidos por dos vías:

1ª La Declaración de Bienes de Interés Cultural, de competencia autonómica. No existen elementos de este tipo en el término.

2ª La protección a través del Planeamiento General. En las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes únicamente se menciona la existencia de los siguientes elementos que, a efectos testimoniales, podrían ser objeto de algún tipo de protección:

- *Molino de la Aceña*

Existen aceñas en la población desde que sus orígenes, quedando esta como testimonio. Situado en la zona más antigua de la ciudad, utilizado para fines agrarios y durante parte del siglo XX para la generación de electricidad. Actualmente, el edificio se encuentra rehabilitado.

- *Antigua Iglesia Parroquial*

Cuenta con elementos románicos, mudejares y barrocos, habiéndose restaurado con importantes alteraciones en 1998. Las obras han provocado que la parte antigua de la misma haya quedado oculta.

- Convento de los Paúles.

Construido a mediados del siglo XX. Cuenta con una biblioteca de gran valor.

10 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Solicitada información sobre restos arqueológicos al Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, fue emitido informe con fecha 1 de octubre de 2001. La única ficha del Inventario Arqueológico existente en el Servicio Territorial de Cultura correspondiente a Santa Marta de Tormes, hace referencia al yacimiento arqueológico de Valdelagua, señalándose que la protección otorgada actualmente a los yacimientos es la genérica contenida en el Título V (sobre patrimonio arqueológico) de la Ley 16/1985 del Patrimonio

Histórico Español. El yacimiento ocupa 3 hectareas y corresponde al paleolítico inferior, con materiales arqueológicos sobre cuarcita depositados en el museo de Salamanca. Se adjunta a esta memoria adicionalmente una relativa a un estudio más detallado del patrimonio arqueológico del municipio.

11 PROPIEDAD DEL SUELO Y DINÁMICA URBANA

Hasta 1950 Santa Marta se mantuvo poco transformada, con un núcleo principal de casas bajas con corral agrupado en torno a la iglesia y la pequeña aldea de El Criadero de la Serna. El fuerte desarrollo que se inicia a partir de este momento se ve favorecido por su privilegiada localización junto a la carretera N-501, a Madrid, y la C-510, a Alba de Tormes.

En las dos décadas siguientes el municipio triplicó su población, en un proceso desencadenado por la apertura de algunas instalaciones industriales y educativas. En estos años se inicia la construcción de viviendas populares que forman manzanas, o incluso barrios enteros como el del Carmen, adosados al casco histórico. Es el inicio de la total transformación del pueblo que se acelera en los siguientes decenios.

La promoción inmobiliaria que afectó al municipio a partir del decenio de los 70 se diversificará, dirigiéndose hacia dos grandes sectores de demanda, con comportamientos espaciales y tipológicos claramente diferenciables:

- Población con un poder adquisitivo medio-bajo que desarrolla su actividad profesional en Salamanca pero que encuentra en Santa Marta de Tormes suelo residencial más barato. La consecuencia es el crecimiento de casco urbano. En la actualidad, el encarecimiento de las promociones inmobiliarias en el municipio y las nuevas ofertas de otros pueblos del entorno está ralentizando esta expansión.
- Población con poder adquisitivo alto o medio alto, que busca en el extrarradio de Salamanca una vivienda unifamiliar de calidad. La consecuencia es el crecimiento de las urbanizaciones de baja densidad. Los Alamos (1975) y Valdelagua (1977) fueron los primeros ejemplos de esta dinámica, posteriormente continuada en las ampliaciones de Valdelagua, Aldebarán, Athyca, La Fontana.

Esta dualidad entre los dos modelos sociodemográficos y residenciales de Santa Marta y su evolución a lo largo del tiempo queda reflejada en la evolución de la solicitud de licencias de construcción y de primera ocupación que se observa en el gráfico siguiente. Como puede contemplarse, a finales de los 80 el número de

licencias de construcción supera claramente a las licencias de primera ocupación, lo cual indica el predominio de tipologías constructivas colectivas en altura que se venía produciendo desde el inicio de la transformación urbano – demográfica del municipio. Durante de la década de los 90 y hasta el año 99, aun cuando existen oscilaciones importantes, se da un predominio de la primera ocupación sobre las licencias de construcción de vivienda, lo que refleja un repunte, o incluso predominio de la construcción de viviendas unifamiliares. Por último, a finales de los 90 y principios de la nueva década vuelven a predominar claramente las licencias de construcción, lo que señala que de nuevo vuelve a construirse preferentemente en altura y viviendas colectivas.

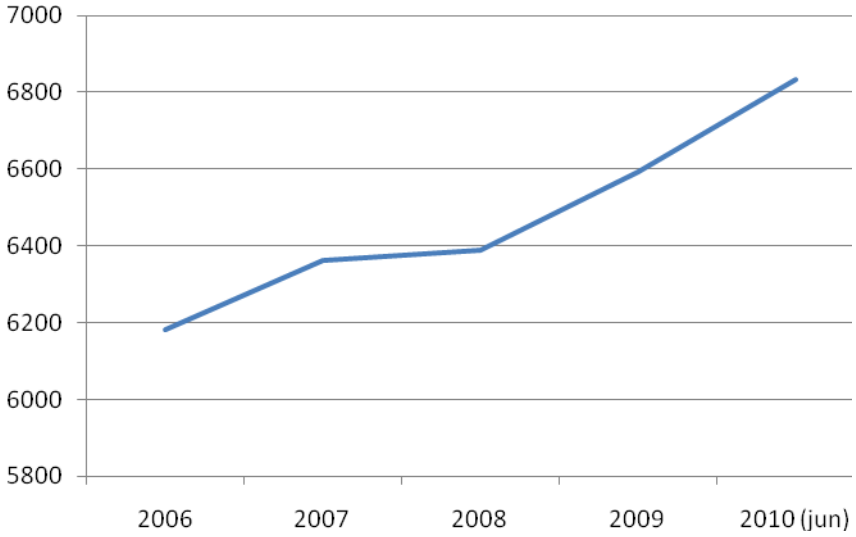
En un principio el mayor flujo de licencias de obra para la construcción de viviendas unifamilares se centralizó en la urbanización de Valdelagua. Tras un período en el que la mayoría de licencias solicitadas correspondían a las de primera ocupación, se produjo un nuevo aumento, a finales de los años 90, en la solicitud de las licencias de obras, en este caso para el desarrollo de la urbanización Aldebarán, situada al norte de la anterior y más cercana al centro urbano del municipio. El desarrollo de las urbanizaciones Atyka, Versalles o San Michel se ha producido, por el contrario, de un modo más paulatino.

En cuanto a la vivienda colectiva, y como ya se ha dicho, se ha concentrado de manera preferente en el caso urbano, y muy especialmente dirigida por la travesía urbana de la N – 501, lo que ha contribuido a cambiar su carácter y la ha convertido en una vía urbana más.

Otro hecho destacable son las diferencias existentes entre la capital y su corona periurbana en cuanto a la presencia de vivienda principal, secundaria y, de forma muy especial, viviendas desocupadas. Así, de acuerdo a las Directrices de Ordenación del Área Urbana de Salamanca, la corona periurbana presenta un 33% menos de frecuencia en vivienda principal que la capital, mientras que la segunda residencia es un 200% más frecuente en la corona de municipios limítrofes.

Santa Marta, por el contrario, no refleja de forma fiel este comportamiento del conjunto de los municipios que rodean a la capital. Así, la existencia de segunda residencia es baja, de acuerdo a los datos aportados por las citada Directrices.

Sin embargo, presenta el mayor porcentaje de vivienda desocupada de toda el área urbana de Salamanca, incluida la capital, llegando a sobrepasar el 30% y concentrando cerca de la mitad de todas las viviendas desocupadas de la zona.



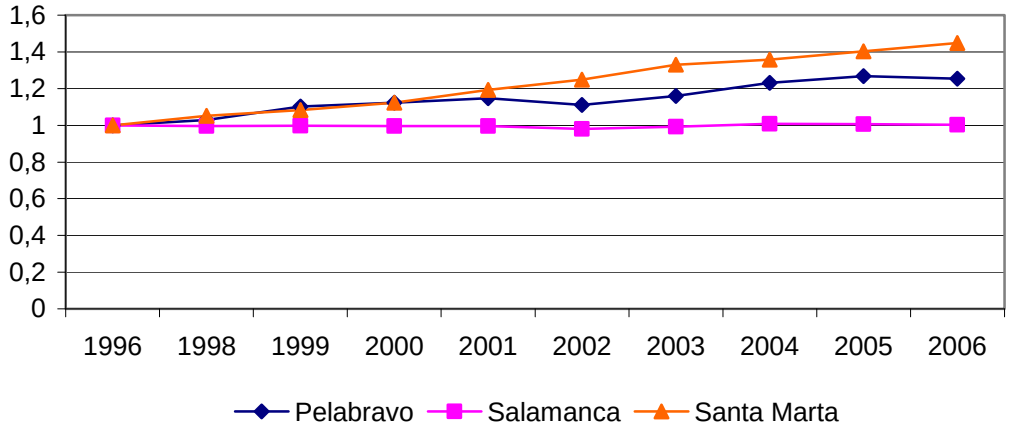
El gráfico superior representa la evolución del número de viviendas reflejadas en los datos estadísticos del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) desde 2006 hasta la actualidad. La dinámica de crecimiento del número de viviendas catastradas en un contexto (julio de 2010) de crisis económica probablemente obedece a la inercia de obras comenzadas anteriormente y cuyo registro administrativo aún se está produciendo. En Junio de 2010, de acuerdo con estos datos, existían en Santa Marta de Tormes 6.833 unidades residenciales (viviendas) catastradas, en el marco de la situación reflejada en la siguiente tabla:

Almacén, Estac.	Comercial	Cultural	Ocio, Hostelería	Industrial	Deportivo	Suelo vacante	Obras de urbanización	Oficinas	Edif. Singular	Religioso	Espectáculos	Residencial	Sanidad, Benefic.	Sin definir
5.132	378	9	12	184	30	331	2	188	1	5	1	6.833	13	2

12 DEMOGRAFÍA Y MERCADO LABORAL

a) *Evolución de la población*

De acuerdo a las cifras de población referidas al 1 de enero de 2006, resultantes de la revisión del Padrón municipal, Santa Marta de Tormes, con 13.602 habitantes, es el cuarto municipio de la provincia de Salamanca en cuanto a población se refiere, solo superado por la capital, Béjar y Ciudad Rodrigo. A esta situación se llega después de un espectacular crecimiento en los últimos años, como consecuencia de su creciente integración en las dinámicas urbanas impulsadas desde la ciudad central.



Evolución porcentual de la población entre 1996 y 2006. Elaboración propia según padrón (INE)

Para poder valorar adecuadamente la evolución reciente de la población en Santa Marta es necesario partir de la premisa de su incorporación a una aglomeración urbana cuya cohesión funcional resulta cada vez más evidente, poniendo en relación sus cifras de crecimiento con las del resto del área urbana. En este sentido cabe indicar que el tránsito desde un modelo compacto de ciudad hacia otro caracterizado por una tendencia a la dispersión de la población y de ciertas actividades económicas está teniendo su directo reflejo en las tasas de crecimiento demográfico de los diferentes ámbitos espaciales:

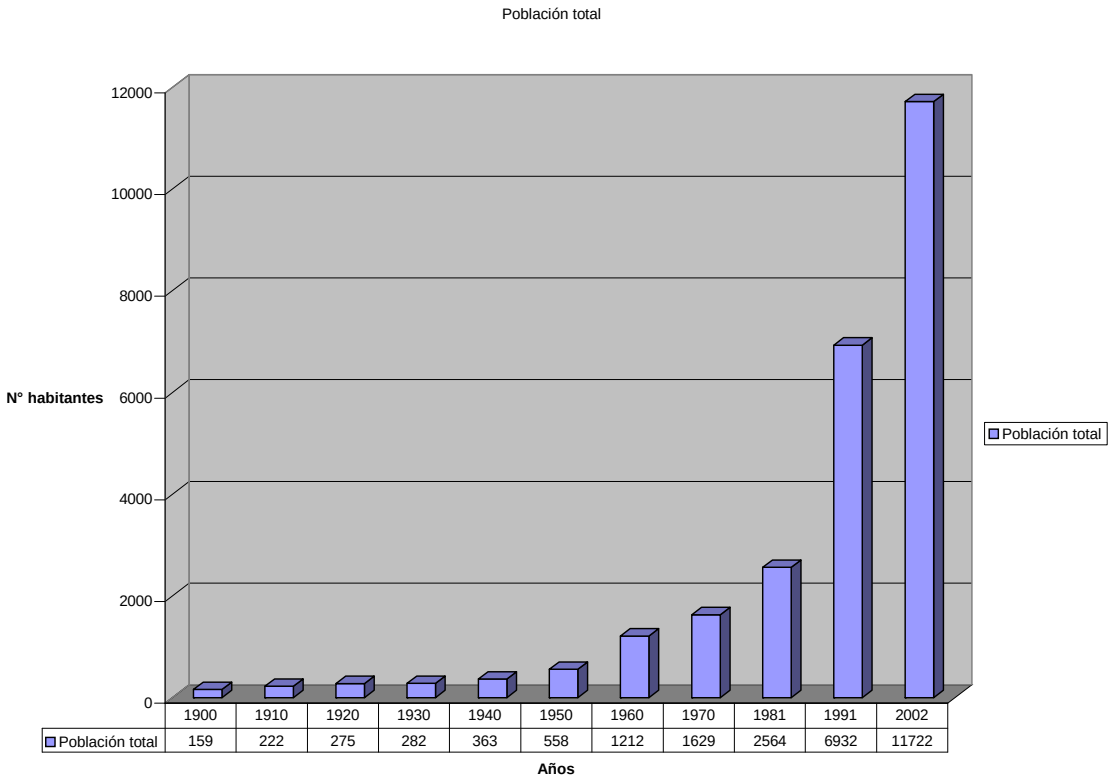
progresivamente menores en Salamanca capital (con retroceso en términos absolutos desde 1994) y con tendencia a crecer en los municipios periféricos mejor conectados con la capital, entre los que se encuentra Santa Marta y, en menor medida, Terradillos, Villamayor y Villares de la Reina.

En el conjunto de la aglomeración urbana de Salamanca, la dinámica demográfica de Santa Marta representa un caso particular por dos motivos:

a) El carácter pionero de los fuertes incrementos de población experimentados por el municipio: a partir de 1950 las tasas de crecimiento anual de Santa Marta han sido superiores en todo momento a las registradas tanto en Salamanca capital como en el resto del área urbana.
b) La propia magnitud absoluta del fenómeno: la población de Santa Marta está muy por encima de las cifras que podemos observar en los municipios que igualmente están experimentando fuertes alzas (Terradillos, Villares de la Reina; Cabrerizos; Carbajosa de la Sagrada).

En efecto, Santa Marta es el mejor ejemplo de expansión urbana basada en la llegada de familias procedentes de la capital, gracias a la diversificación de su oferta inmobiliaria: viviendas unifamiliares en nuevas urbanizaciones de chalés adosados, para los que con mayor capacidad adquisitiva optan por un nuevo modelo residencial, o viviendas colectivas con mejor relación calidad/precio que las ofrecidas en la capital, para los colectivos de menores rentas disponibles.

A comienzos del Siglo XX la población total del municipio de Santa Marta de Tormes era de 159 personas. Un siglo después, la población asciende a 13.602 habitantes.



Fuente: INE (Base de datos TEMPUS y Padrón municipal, 2002).

El incremento en el número de habitantes es continuo desde principios del Siglo XX, si bien se pueden establecer diferentes fases de crecimiento:

- 1900-1929: Incrementos de población decenales en torno al 22% de media, con una ralentización del crecimiento en la década de 1.920 a 1.930, en que la población solo creció un 2’5%, debido a una elevadas tasas de mortalidad y a la fuerte emigración de los años 20.

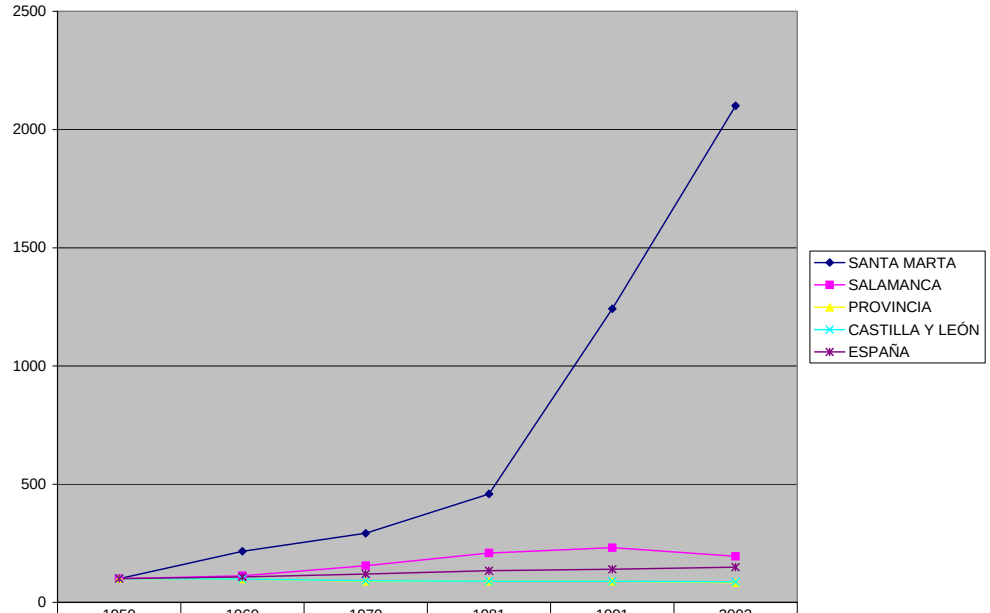
- 1930–1949: Los incrementos decenales de población ascienden hasta el 41’2% de media. El motivo de este ascenso es la bajada en la tasa de mortalidad y el mantenimiento de la tasa de natalidad.

- 1950-1981: El nuevo periodo económico de desarrollo e industrialización coincide con un fuerte incremento en el número de habitantes. El éxodo rural

causado por la industrialización en Salamanca motivo fuertes crecimientos demográficos en los municipios de su entorno más cercano, caso de Santa Marta de Tormes, que durante estos 31 años multiplicó por cinco su población. En el Padrón Municipal de 1.970 solo el 16'9% de los censados habían nacido en Santa Marta.

- 1981–2008: Espectacular crecimiento de población en los últimos 20 años apoyado en un fuerte proceso migratorio. La población foránea ha aumentado hasta tal punto que constituye aproximadamente el 95% de la población del municipio. Cambian los flujos: los mayores contingentes de población llegan desde la ciudad de Salamanca.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN (1950=100)



	1950	1960	1970	1981	1991	2002
SANTA MARTA	100	217	292	459	1242	2101
SALAMANCA	100	113	156	208	232	194
PROVINCIA	100	98	90	89	90	84
CASTILLA Y LEÓN	100	99	92	90	89	87
ESPAÑA	100	109	121	134	140	149

FUENTE: INE (Base de datos TEMPUS y Padrón municipal 2002)

La comparación con otros ámbitos temporales contextualiza adecuadamente el crecimientos de Santa Marta en los últimos 50 años, periodo en el que

Salamanca ciudad creció a un ritmo sostenido (pero menor que Santa Marta) hasta 1991, para decrecer en el 2008. La provincia, al igual que Castilla y León en su conjunto, muestran una tendencia continua de pérdida de población, muy alejadas de la dinámica del resto del territorio nacional.

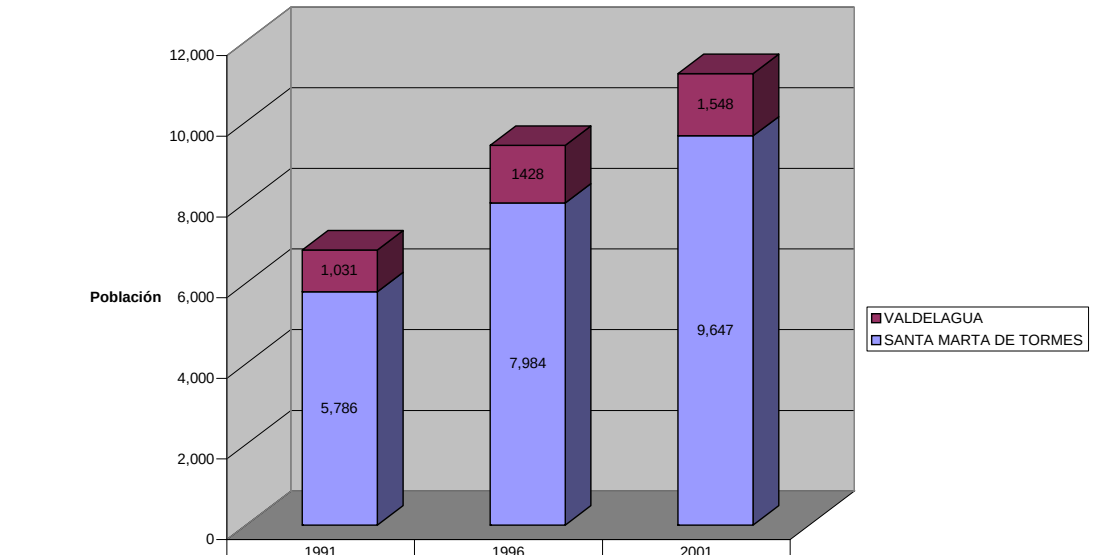
b) Distribución de la población

Por lo que hace referencia a la distribución de la población, según el Nomenclátor (1991, 1996 y 2001), el municipio de Santa Marta de Tormes está constituido por 2 entidades de población:

- Santa Marta de Tormes (Cabecera Municipal).
- Valdelagua (Urbanización).

Según datos del Nomenclátor de 2001, Santa Marta de Tormes concentraría el 86,2 % de la población, mientras Valdelagua, urbanización ubicada a 1'5 Km de la cabecera municipal, lo haría con el 13,8 % restante. En 2008 esta situación se

Evolución demográfica de las entidades de población del municipio



	1991	1996	2001
VALDELAGUA	1,031	1428	1,548
SANTA MARTA DE TORMES	5,786	7,984	9,647

Años

Fuente: Nomenclátor de población 1.991 y 1.996.

mantiene en términos cualitativos.

En su conjunto, el municipio presenta una elevada densidad de población (superior a los 1.100 hab/km2) pues el pequeño tamaño de su término municipal está en buena mendida urbanizado. Los otros núcleos, correspondientes con urbanizaciones residenciales de reciente creación, son los siguientes:

- Signo XXV
- La Fontana
- La Serna
- Altosoto y Las Mangas
- Aldebarán
- Atyka
- Los Álamos y Versalles
- Los Sauces

Existe asimismo un conjunto de núcleos de población menores prácticamente irrelevantes a efectos estadísticos, dedicados a actividades agrícolas y ganaderas.

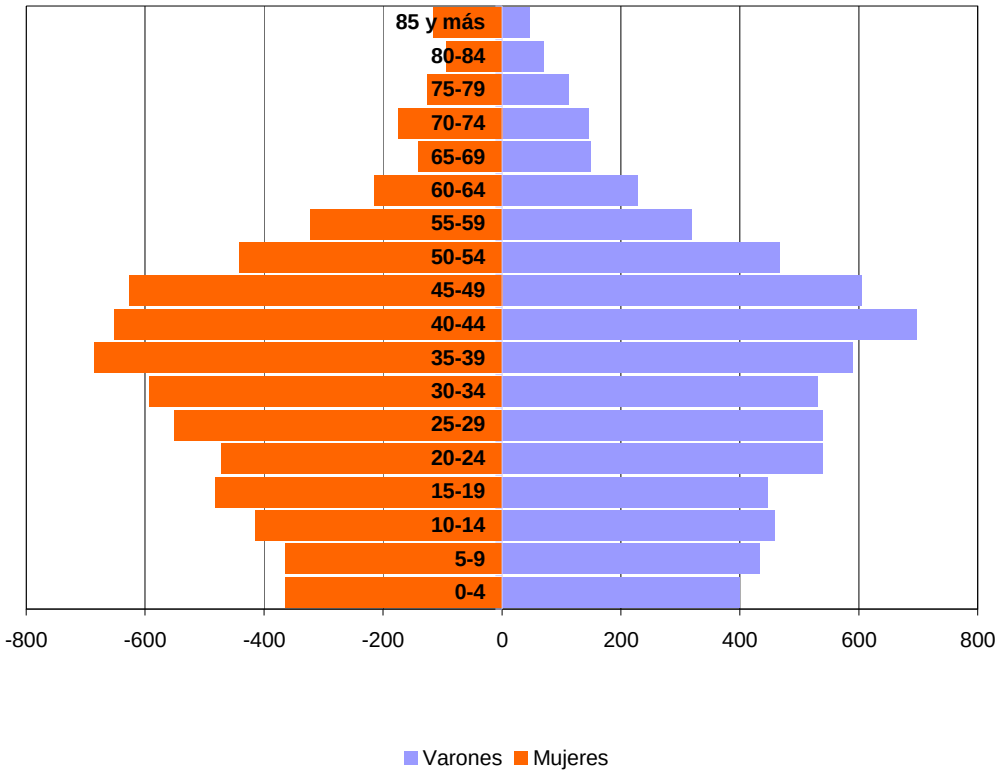
c) Estructura demográfica

La pirámide de Santa Marta de Tormes en 2001 (según datos censales) con un claro predominio de los grupos de edad entre los 30 y 50 años, muestra claramente las características de la población que recientemente ha establecido su residencia en el municipio: matrimonios jóvenes, con o sin hijos. En cualquier caso, además del estrechamiento de la base, ocasionado por el descenso de la natalidad de los últimos veinticinco años, refleja irregularidades y oscilaciones importantes en el tamaño de algunos grupos de edad. Como muestra la pirámide adjunta, estas características se mantienen en 2006.

Comenzando por la cúspide, de más antiguo a más moderno, la población de Santa Marta muestra el típico desequilibrio de sexos en favor de las mujeres como consecuencia de la mortalidad diferencial. A partir de los 60 años, la pirámide presenta una marcada tendencia al ensanchamiento, estando aquí

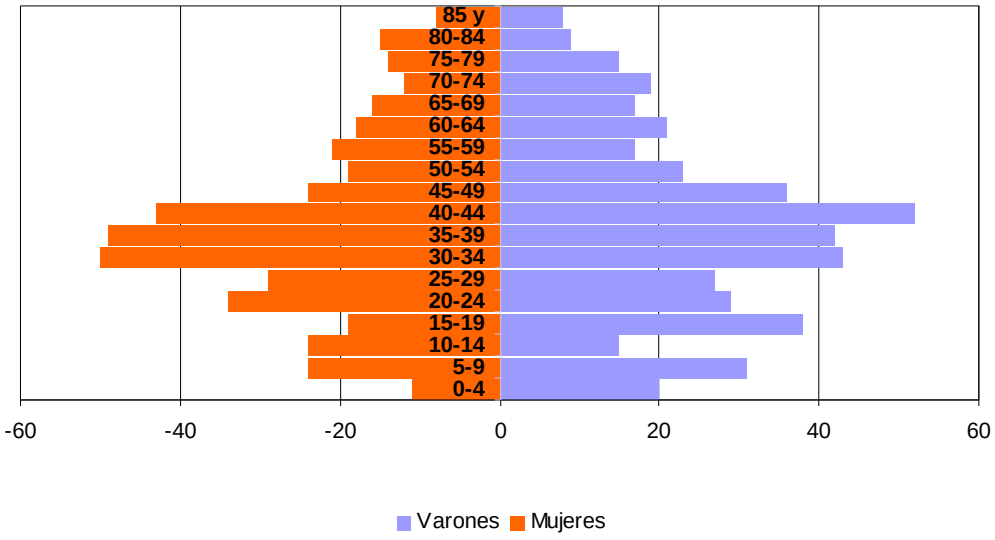
presentes los grupos de edad más numerosos, especialmente entre los 30 y 50 años. A pesar del ya comentado estrechamiento en la base, se trata de un fenómeno general, y no excesivamente acusado en el caso de la estructura de Santa Marta.

La ya comentada inclusión de Santa Marta en el ámbito funcional del área urbana de Salamanca aconseja comparar los datos de su estructura con los de otros municipios de esta área urbana.



Piramide de población de Santa Marta. 2006, elaboración propia según Padron (INE)

El tramo central de población es el más numeroso, lo que favorece un volumen importante de población en edad activa y, en consecuencia, una tasa de dependencia particularmente baja tanto si la comparamos con la de Salamanca ciudad como si lo hacemos con la del resto de municipios periféricos del área urbana de Salamanca. Es necesario señalar, evidentemente, que una parte importante de esta población reside Santa Marta de Tormes pero trabaja en Salamanca, municipio del que proceden originalmente. Los indicadores de tendencia de la población en edad activa señalan un aumento del potencial de renovación demográfica: con una incorporación de activos mayor que la de personas que entran en la edad de jubilación permite asegurar que esta situación se prolongará en los próximos años.

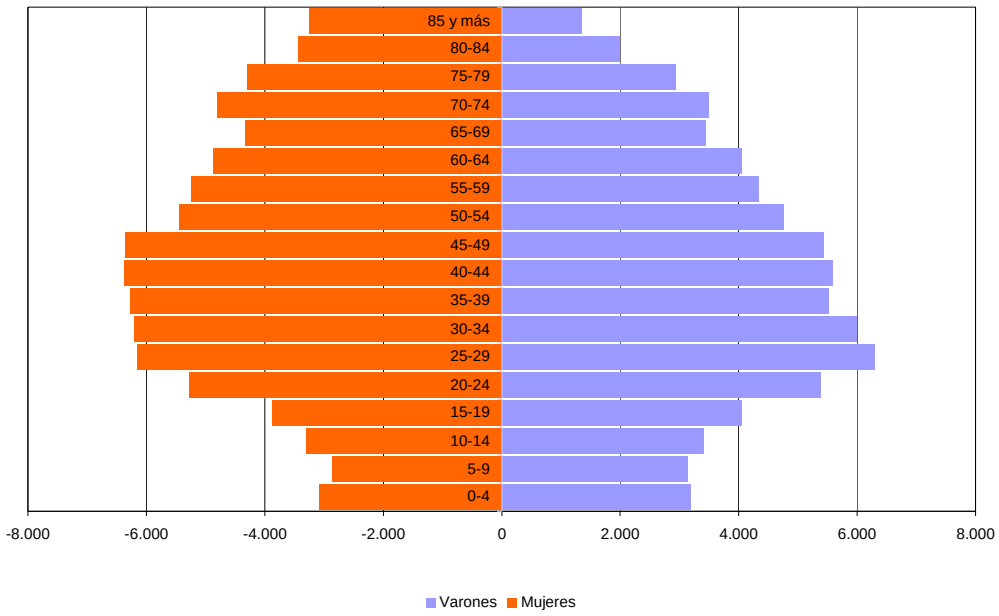


Piramide de población de Pelabravo. 2006, elaboración propia según Padron (INE)

El modelo que refleja la pirámide de población de Pelabravo indica un fuerte crecimiento en los últimos años por implantación de familias jóvenes, importante en términos porcentuales pero aún limitado en números absolutos; es asimilable a las primeras fases del despegue poblacional de Santa Marta en décadas anteriores.

El índice de envejecimiento es sensiblemente inferior a la del área urbana en su conjunto, y por supuesto de Salamanca, pero también del resto de la corona periférica. El índice de longevidad (población mayor de 80 años dividida por la

población mayor de 65) se sitúa en valores mayores que los de su entorno debido a la existencia de varias residencias de personas mayores. En cualquier caso, en Santa Marta de Tormes la carga poblacional de envejecimiento sobre la población potencialmente activa es muy baja respecto a la ciudad de Salamanca, el área urbana en su conjunto, e incluso del resto de la corona periférica.



Piramide de población de Salamanca. 2006, elaboración propia según Padron (INE)

En sentido contrario, el índice de juventud muestra valores sensiblemente superiores a los del entorno. Sin embargo el indicador de tendencia demográfica que compara con datos reales de los nacidos en los cinco años anteriores a los años de referencia señala un pequeño descenso, en tanto que el que nos alerta sobre la natalidad potencial en el futuro, en razón de la estructura por edades de los grupos de madres potenciales, anuncian un mantenimiento de la capacidad.

d) Población estacional

Sin embargo, el incremento de población estacional en Santa Marta de Tormes no adquiere la relevancia que en el resto de la provincia de Salamanca tiene. La mayor parte de las viviendas familiares son principales; el porcentaje de viviendas familiares secundarias respecto del total de las viviendas familiares, es muy inferior al del resto de municipios de la provincia de Salamanca

e) *Nivel de instrucción de la población*

Según datos facilitados por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, en general se puede afirmar que la población del ámbito objeto de estudio tiene un nivel alto de instrucción: el 53’8% de la población tiene, al menos, graduado escolar o equivalente, y prácticamente el 12% ha realizado estudios universitarios. En el otro extremo, un 9’5% de la población es analfabeta. Si consideramos que los menores de 7 años suponen un 8’15% de la población, el porcentaje de analfabetos en edad adulta se sitúa por debajo de la media provincial y regional, siendo muy similar al porcentaje de la ciudad de Salamanca. El restante 36’7% de población, no dispone de graduado escolar, pero sabe leer y escribir.

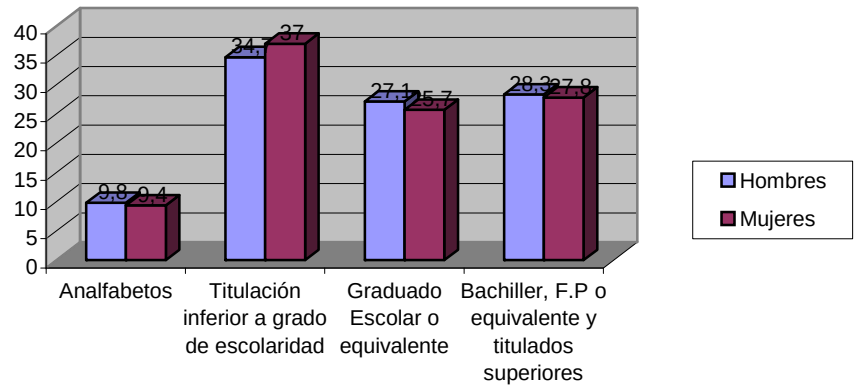
Desglosado por titulaciones, el nivel de instrucción en el municipio de Santa Marta de Tormes queda reflejado en el siguiente cuadro:

NIVEL DE INTRUCCIÓN	HABITANTES
No sabe leer ni escribir	*1.092 (incluidos menores de 7 años)*
Sin estudios	*1.005*
Enseñanza primaria incompleta	*3.189*
Bachiller elemental	*2.500*
F.P. Primer Grado	*421*
F.P. Segundo Grado	*383*
Bachiller Superior (B.U.P)	*1.368*
Otros titulados medios	*112*
Diplomados escuelas universitarias	*581*
Arquitectos, Ingenieros Técnicos	*78*
Licenciados, Arquitectos	*573*
Otros estudios superiores	*6*
Doctorado y Postgrado	*134*

Fuente: Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

Por sexos, las diferencias de formación apenas son perceptibles como manifiesta la siguiente gráfica comparativa:

Nivel de Instrucción de población por diferencias de sexo (%)

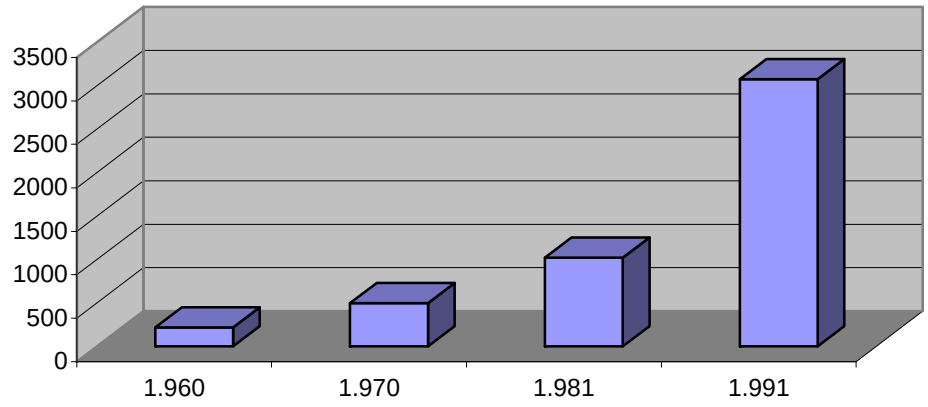


Fuente: Padrón Municipal de 1.996

f) Formación de hogares y familias

El fenómeno de municipios que se han ido convirtiendo, poco a poco, en barrios periféricos de la capital, donde se ofrecen viviendas baratas destinadas a la población capitalina, ha ido adquiriendo gran relevancia en Castilla y León, y es de plena aplicación en el caso de Santa Marta de Tormes, que ha experimentado un crecimiento demográfico superior al de su capital. Con el paso del tiempo la oferta de vivienda ha diversificado sus características y, desde el piso o el apartamento se ha pasado al adosado, o a la vivienda familiar con parcela individual. Los precios son comparativamente más bajos que los de la ciudad de Salamanca, y el fenómeno esta en pleno vigencia en Santa Marta en términos urbanos y demográficos, reflejandose en el espectacular crecimiento de viviendas familiares experimentado en Santa Marta de Tormes en los últimos 40 años:

Evolución Viviendas Familiares (1.960-1.991)



Fuente: Nomenclator 1.960. 1.970. 1.981. 1.991.

Entre 1960 y 1991 el número de viviendas familiares se multiplicó por 14, con crecimientos decenales del 128% en la década de 1.960 a 1.970, del 105% en la década de 1.970 a 1.981, y del 201% en la década de 1.981 a 1.991, porcentajes muy superiores a los que durante ese periodo de tiempo experimentó la población. Asimismo, los porcentajes de crecimiento señalados

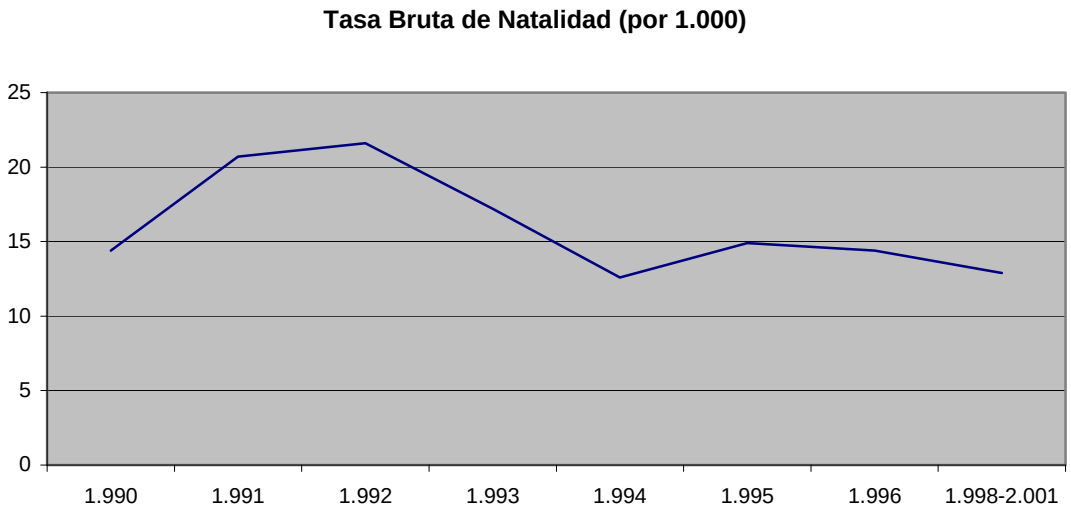
están situados muy por encima de los experimentados en la ciudad y provincia de Salamanca en el periodo analizado.

Dentro de las viviendas familiares cabe destacar el peso porcentual que tienen las viviendas principales ocupadas, en consonancia con el peso que también tienen en la ciudad de Salamanca. En el otro extremo, se sitúa el escaso valor que tienen las viviendas secundarias ocupadas o segunda residencia, porcentaje inferior al de la capital salmantina, al de la provincia de Salamanca y al de la región autónoma de Castilla y León. Dato que confirma la poca importancia, en términos estadísticos, de la población estacional. Este predominio de viviendas principales en el municipio puede explicarse por la concentración de la actividad en la capital, caracterizada por ser el principal mercado de trabajo de la provincia.

g) Movimientos de población

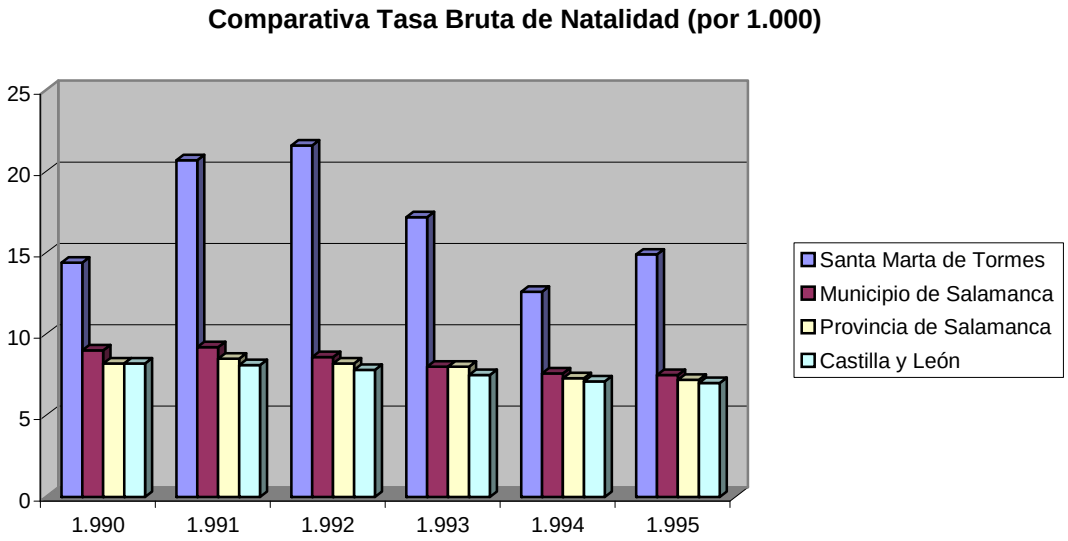
La dinámica demográfica de una población es fiel reflejo de dos componentes demográficos básicos: movimiento natural y saldo migratorio. En el caso de Santa Marta el descenso simultaneo de la natalidad y la mortalidad, experimentados durante el Siglo XX, se han visto compensados por una fuerte corriente migratoria que ha aportado al municipio contingentes de población en edad de trabajar y han evitado el envejecimiento poblacional característico del entorno regional.

La natalidad es el primer componente demográfico que determina el movimiento natural de una población. En Santa Marta de Tormes entre los años 1990 y 1996 la cifra bruta de nacimientos anuales ha oscilado entre los 83 de 1990 y los 153 de 1992, produciéndose después un descenso durante 1993 y 1994 y una posterior recuperación entre 1995 y 1996, año en el que se llegó a los 135 nacimientos. Esa cifra se ha mantenido estable hasta la actualidad, a pesar del crecimiento demográfico experimentado, lo que ha motivado la bajada en la tasa bruta de natalidad: según datos proporcionados por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, desde el 1 de enero de 1998 hasta el 9 de marzo de 2001, el número de nacimientos se situó en 439, a una media de 135’6 por año. Estas dinámicas se han mantenido en términos generales hasta la actualidad.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos aportados por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes y la Junta de Castilla y León.

Como puede observarse, desde 1995 la tasa de natalidad experimenta un continuo descenso, pues si bien el número de habitantes ha aumentado el número de nacimientos ha permanecido estable. En todo caso, la llegada de inmigrantes extranjeros en los últimos años ha podido modificar en cierta medida este parámetro, aunque en menor medida que en el municipio central del área urbana, en el que estos se concentran en mayor medida, al igual que en gran parte del resto de las áreas urbanas peninsulares.



Fuente: Elaboración propia a partir datos de la Junta de Castilla y León y del INE (Banco de Datos Tempus)

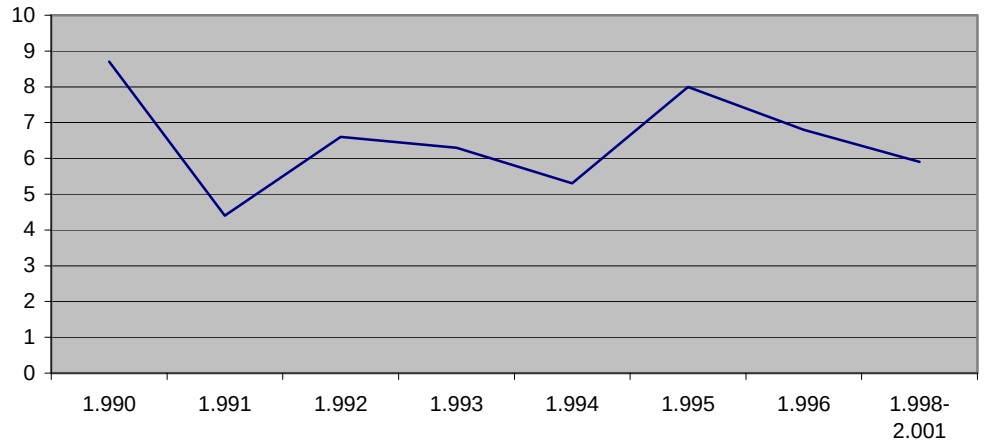
El cuadro refleja una tasa bruta de natalidad en el municipio significativamente superior a la tasa bruta de natalidad de la ciudad y provincia de Salamanca, así como de Castilla y León. Como ya se ha indicado, el mayor número de población en edad fértil en el municipio de Santa Marta explica esta situación.

Según cifras del año 2001, y según se ha indicado en el epígrafe relativo a Estructura Demográfica de este mismo estudio, la natalidad de un municipio se refleja también en otros datos tales como la población menor de 5 años, que se sitúa en un 6 %, cifra superior al del resto de municipios de su entorno y a la media nacional, y que en términos generales se mantiene en la actualidad (2008)

En otro orden de cosas, pero directamente relacionado con lo anterior, vemos como la tasa de nupcialidad (7'7 matrimonios por cada 100 habitantes), supone una cifra de nuevo superior a la de los municipios de su entorno, incluida Salamanca, y a la media nacional. El porcentaje de matrimonios así como el porcentaje de mujeres en edad fértil nos hace presuponer que, en los próximos años, el número de nacidos será superior, si bien en Santa Marta las estadísticas manifiestan un menor número medio de embarazos por mujer, lo que significa que el municipio tiene mayor potencial natalicio que número real de nacimientos.

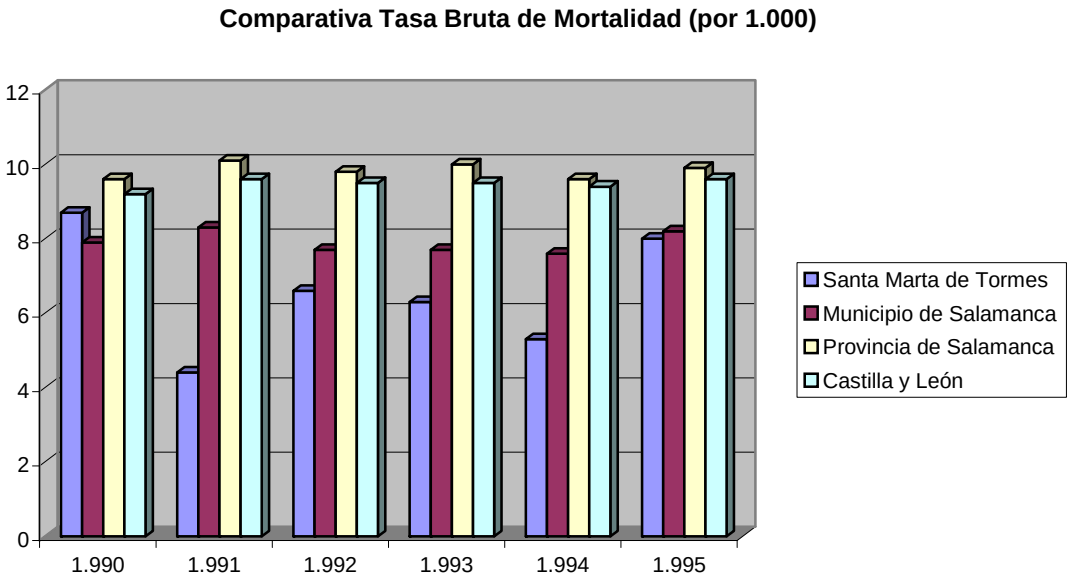
La mortalidad es el segundo de los componentes demográficos que determina al movimiento natural de una población. En Santa Marta de Tormes, entre los años 1990 y 1996, la cifra bruta de fallecidos anuales ha oscilado entre los 30 de 1991 y los 70 de 1995, alcanzando entre los años 1998 y 2001 una media de 62 defunciones anuales.

Tasa Bruta de Mortalidad (por 1.000)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes y la Junta de Castilla y León.

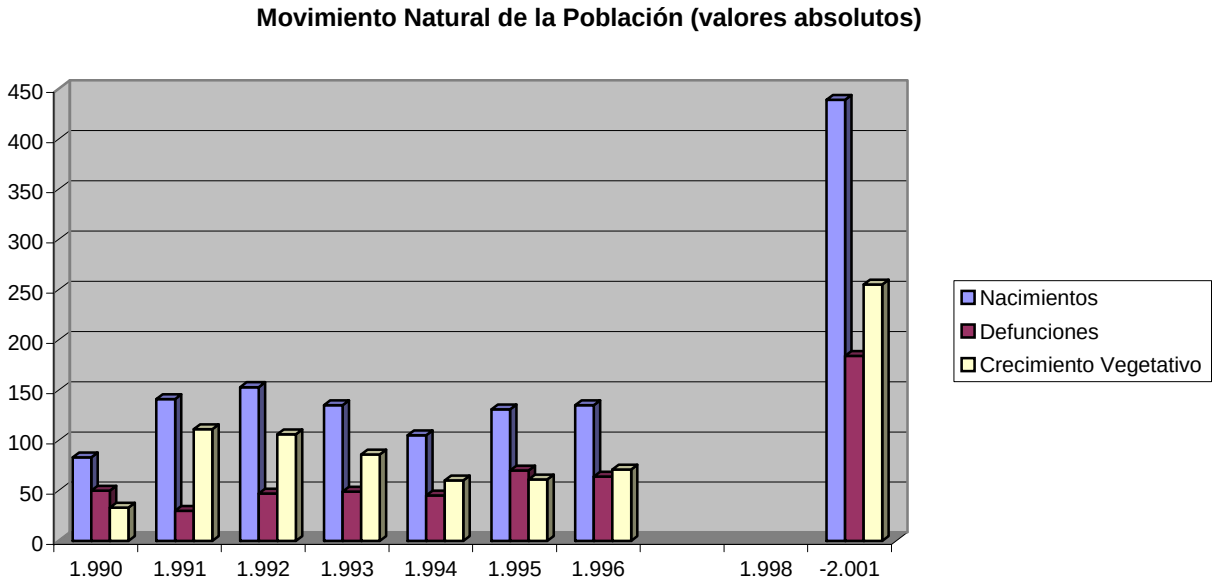
A lo largo del siglo XX, y hasta el inicio de la década de los noventa, las tasas brutas de mortalidad habían seguido una evolución decreciente. En la última década la curva no presenta una tendencia homogénea. Comparativamente, estos valores son algo inferiores a los del resto de la provincia de Salamanca (incluida la capital), y la Comunidad de Castilla y León.



Fuente: Elaboración propia a partir datos de la Junta de Castilla y León y del INE (Banco de Datos Tempus)

Estas cifras vuelven a poner de manifiesto una estructura de población joven, con escaso peso específico para los mayores de 65 años, lo que unido a la cada vez mayor esperanza de vida da como resultado el descenso de la mortalidad, si bien en la tasa bruta de mortalidad se han producido más oscilaciones. En cualquier caso, este hecho se ve matizado por la sobrerepresentación del grupo de más de 80 años por la presencia de residencias, que hace aumentar la tasa.

Nacimientos y defunciones se combinan para configurar el saldo vegetativo. Dejando al margen los posibles movimientos migratorios, de él dependerá finalmente el aumento o el descenso del número de habitantes. En este sentido, en el ámbito analizado, en el periodo comprendido entre 1990 y 2001, el crecimiento del saldo vegetativo ha sido constante, como refleja la siguiente gráfica:



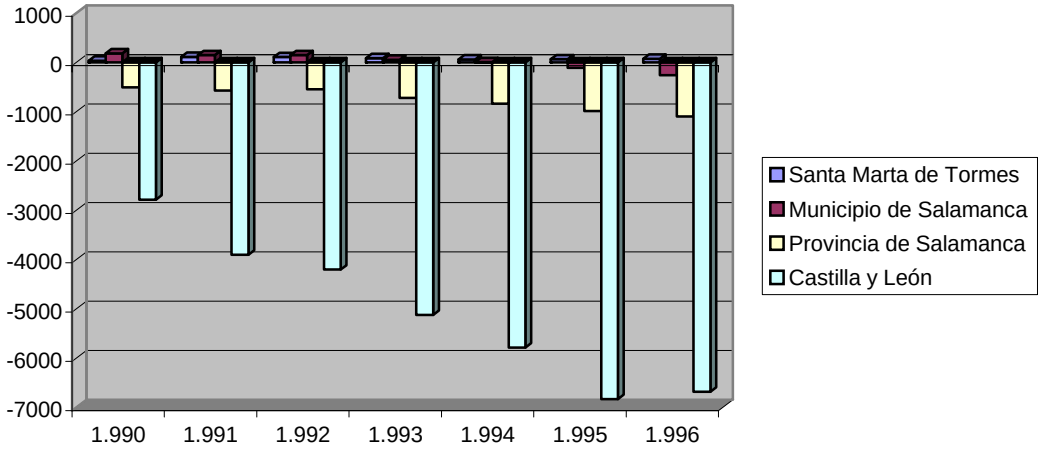
Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes y la Junta de Castilla y León

En la última década, el incremento de población motivado por el mayor número de nacimientos que de defunciones tuvo su cenit en el año 1991, donde los nacimientos superaron a las defunciones en 111 personas. Esta cifra cayó a las 60 personas durante el año 1994.

Desde 1998 y hasta marzo del año 2001, el crecimiento vegetativo ha continuado siendo positivo, incrementándose la población una media de 78’4 personas por año, lo que sobre el total de la población supone un aumento aproximado del 0’75% anual.

Estos valores contrastan con el crecimiento vegetativo del resto de la provincia de Salamanca y, por extensión, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, que arroja un saldo vegetativo negativo (mueren más personas que las que nacen).

Comparativa Crecimiento Vegetativo (valores absolutos)



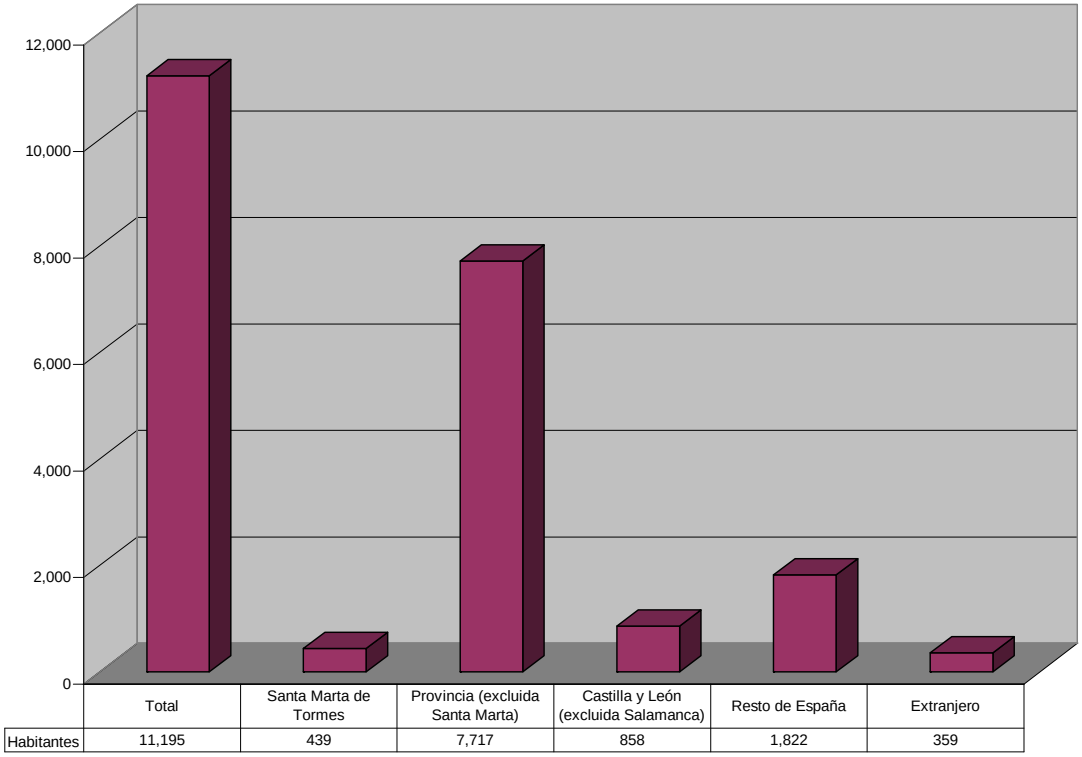
Fuente: Elaboración Propia a partir datos proporcionados por la Junta de Castilla y León.

Los movimientos migratorios suponen el factor de cambio demográfico que más ha condicionado tanto el tamaño como la estructura por edades de la población en el ámbito municipal en los últimos 50 años. En los años 1950 se inicia el despegue demográfico del municipio con población procedente de muy diversos lugares (Salamanca, Extremadura, Ávila y Ourense), atraída por la oferta industrial de la capital.

En 1970 el fenómeno inmigratorio es tan importante que sólo el 16’9% de los censados en el Padrón Municipal son nacidos en Santa Marta. La tendencia se mantiene, e incluso se acentúa en los años 80, aumentando aún más la población inmigrante: sólo el 5’2% de los habitantes son nacidos en la localidad, mientras el 44’4% proviene de Salamanca capital, motivados, en gran parte, por un precio de vivienda más asequible, el 25’2% de la provincia, el 22’7% de otras provincias españolas y el 2’5% de países extranjeros, todos ellos seducidos, sobre todo, por el trabajo y la cercanía de Salamanca. En los años 90 las tendencias se confirman y acentúan, y en 2008 esta situación persiste.

Según datos del Padrón Municipal de 2001 la distribución de habitantes, según el lugar de nacimiento, quedaría como sigue:

Población de Santa Marta de Tormes según su lugar de nacimiento



	Total	Santa Marta de Tormes	Provincia (excluida Santa Marta)	Castilla y León (excluida Salamanca)	Resto de España	Extranjero
Habitantes	11,195	439	7,717	858	1,822	359

Fuente: INE (Revisión del Padrón Municipal de Habitantes de 2001)

Es decir, continúa decreciendo el número de habitantes nacidos en la localidad, suponiendo tan sólo el 3'9 % de la población, se mantiene estable el número de personas provenientes de la ciudad de Salamanca o su provincia (68,9 %), ha ascendido el número de habitantes provenientes de otras provincias españolas (23,9 %), y comienza a ascender el número de extranjeros (3,2 %).

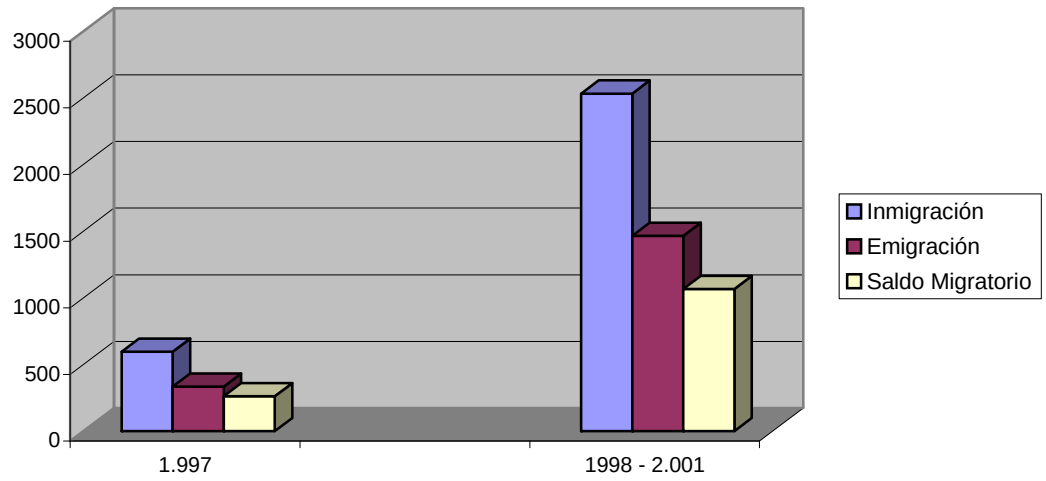
Pasamos a comentar a continuación el saldo migratorio. La inmigración, a través del número de altas que se producen en el Padrón de habitantes como consecuencia de la llegada de nuevos residentes, arroja unas cifras que durante 1997 ascendieron a 595 altas por este concepto. Desde entonces y hasta marzo de 2001, según datos proporcionados por el Ayuntamiento de Santa Marta, la cifra se ha incrementado a una media 779 inmigrantes por año.

Por lo que hace referencia al número de bajas registrado en el Padrón de habitantes, como consecuencia de la salida de sus residentes a otros municipios, en Santa Marta de Tormes, durante 1997, se produjeron 334 bajas por este concepto. Desde entonces y hasta marzo de 2001, según datos proporcionados por el Ayuntamiento, la cifra se ha incrementado a una media de 451 emigrantes por año, siendo Salamanca el lugar de destino principal (14%).

El saldo migratorio resultante (inmigración menos emigración) en Santa Marta de Tormes, durante 1997, fue positivo en 261 personas, cifra que se ha incrementado hasta las 328 personas de media, por año, desde 1998 hasta el 2001. Esto supone un incremento de población anual de 3'1% por este concepto.

En cuanto a la tasa de migración (saldo migratorio en relación con el total de la población por 1.000 habitantes), durante 1998 se situaba en el 26'41 por mil, cifra que ha ascendido hasta el 31'21 por mil en los últimos años.

Movimientos Migratorios (valores absolutos)



Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes de 1.998 y datos aportados por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

El perfil migratorio es de individuos con familias jóvenes, lo que garantiza la capacidad de mantenimiento del crecimiento vegetativo del municipio destacando, como ya hemos analizado, el peso demográfico de residentes

procedentes de Salamanca y Provincia. Las dinámicas descritas se mantienen en 2008.

Por lo tanto se puede concluir que la población de Santa Marta de Tormes muestra un potencial considerable de crecimiento, motivado tanto por un saldo Migratorio positivo que puede mantenerse en función del mantenimiento de la oferta residencial, como por un crecimiento vegetativo también positivo. La combinación de ambos elementos demográficos provoca un crecimiento anual en torno a las 400 personas de media, lo que significa un incremento muy cercano al 4% anual sobre la población total. En cuanto a los desplazamientos principales de carácter temporal, se producen mayoritariamente desde Santa Marta de Tormes a la ciudad de Salamanca, donde un elevado porcentaje de población activa tiene ubicado su lugar de trabajo.

13 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

a) Sector Primario

El sector primario ha sido tradicionalmente la base de la economía del municipio. Desde el siglo XV aparece como una población típicamente agrícola, y en el siglo XVIII, se cultivaba principalmente trigo, cebada, centeno, algarrobas, garbanzos y algunas viñas. Esta importancia del sector primario se ha ido manteniendo hasta el último tercio del Siglo XX, estando ligadas las ocupaciones laborales hasta ese periodo a la agricultura y la ganadería.

Los vecinos de la localidad trabajaban en tierras de cultivo en torno a la población. Las más cercanas se dedicaban al cultivo de patatas y hortalizas para autoconsumo y las demás a cereales de secano: trigo, centeno o cebada, así como cultivos para forraje. En los terrenos que hoy quedan comprendidos entre el colegio de San Blas y la Residencia de San Camilo existían viñedos. Las eras se situaban en el lugar donde hoy se localiza la urbanización de Versalles, y eran utilizadas en época estival para la trilla del trigo y centeno, y el resto del año servían de prado al ganado ovino. Existían así mismo prados de carácter comunal.

Este modelo de economía tradicional experimentó una transformación en los años sesenta debido a dos factores. El primero fue la construcción del Canal de Villagonzalo y sus acequias adyacentes, que provocó un gran aumento de la extensión de tierras dedicadas al regadío en el sector norte del municipio hasta el río Tormes. El segundo, en este caso negativo para la actividad y la superficie agrícola de mayor calidad, se refiere a un incremento de población provocado en gran medida por la inmigración de trabajadores con empleo en la capital provincial, lo que ha generado la urbanización de áreas dedicadas al cultivo con el fin de satisfacer la consiguiente demanda de viviendas. En ese momento comienza el dominio de los sectores de la construcción, la industria y los servicios, que se mantiene y alimenta a su vez el crecimiento de la población y las actividades económicas, y que han generado ocupaciones de espacios regables de gran fertilidad entre el canal de Villagonzalo y el Tormes, como sucede en el área de La Serna.

El sector primario ha experimentado un retroceso en todo el Área Urbana del entorno de Salamanca, debido tanto a factores locales, como la presión de la urbanización residencial, junto con otros de carácter internacional, entre los que habría que destacar la Política Agraria Común. Así, y pese a que la agricultura sigue manteniendo cierta actividad, la mayoría de los habitantes se dedican hoy a la construcción y a los servicios, y el sector primario es, en términos estadísticos, testimonial en la actualidad.

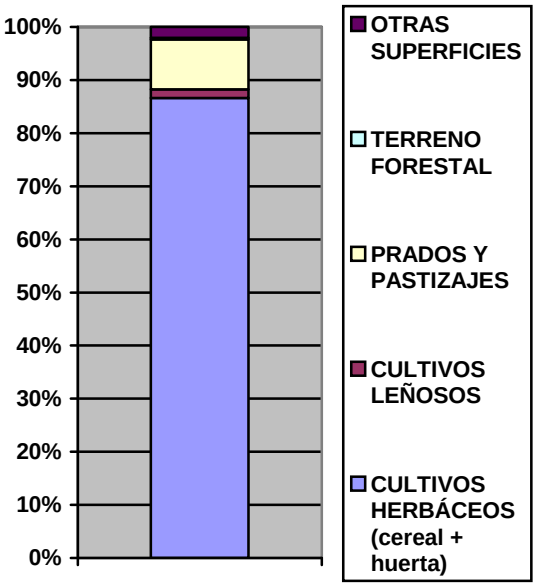
La dualidad física del término municipal de Santa Marta, con el canal de Villagonzalo separando la zona de transición de glacis y llanuras descendentes de las terrazas regables del Tormes, queda reflejada en la coexistencia de dos tipos de aprovechamientos agrarios: el secano y el regadío. El resultado es que los cultivos de secano se localizan en el sur del término municipal, relativamente alejados del casco urbano y al margen de la presión urbanizadora; mientras que los espacios de regadío, más fértiles y de mayor valor paisajístico, son progresivamente sustituidos por actividades residenciales o por suelo destinado a industria y servicios.

En los primeros predominan los cereales y el girasol, localizándose en la zona sur del término municipal, en las zonas más alejadas del núcleo urbano, y en una clara situación de progresivo declive. En cuanto a las tierras de regadío, se localizan en las tierras de la vega del río Tormes y se han beneficiado secularmente de la humedad del suelo y de la propia derivación del agua del cauce, desarrollándose una vegetación y un aprovechamiento agrícola diferenciado. A partir de los años sesenta, con la construcción del Canal de Villagonzalo, se extiende la superficie regada, al tiempo que se difunden las características propias del ecosistema de regadío. Los cultivos que predominan son la alfalfa, el maíz, y las hortalizas, existiendo intercalados chopos y junqueras en las lindes y en las filtraciones de las acequias.

Analizando la evolución de los usos del suelo ligados al sector primario en el término a lo largo del siglo XX se aprecia una importante reducción de tierras de cultivo.

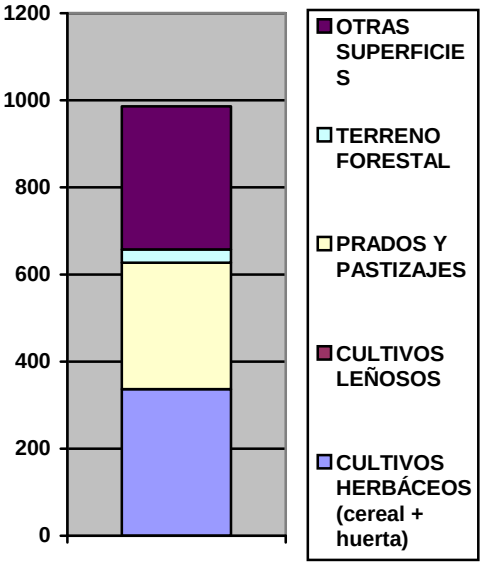
Distribución del uso de la tierra en 1934:

USOS	HECTÁREAS	%
CULTIVOS HERBÁCEOS	803	86,61
- cereal	*779*	*84,03*
- huerta	*24*	*2,58*
CULTIVOS LEÑOSOS	15	1,61
PRADOS Y PASTIZAJES	87	9,38
TERRENO FORESTAL	3	0,32
OTRAS SUPERFICIES	19	2,04



Distribución del uso de la tierra en 1996:

USOS	HECTÁREAS	%
CULTIVOS HERBÁCEOS (cereal + huerta)	337	34,2
CULTIVOS LEÑOSOS	0	0
PRADOS Y PASTIZAJES	290	29,4
TERRENO FORESTAL	30	3,0
OTRAS SUPERFICIES	329	33,4
TOTAL	986	100



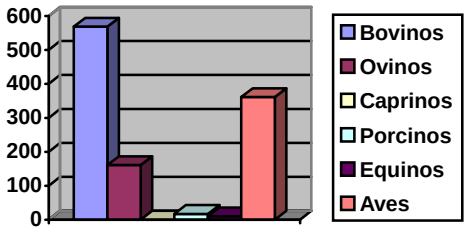
FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL ESTADÍSTICA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN,

Los datos existentes sobre ganadería corresponden al último censo agrario realizado en 1989. De forma paralela a como sucede en el conjunto del Área Urbana, se pone de manifiesto un claro predominio del ganado bovino (80% de la actividad en el municipio). Por el contrario, y frente al resto del Áreas Urbana, el ovino y el porcino tienen un peso reducido, mientras que es relativamente importante el avícola, que tiene una menor presencia en los municipios cercanos.

GANADO	UNIDADES
Bovinos	568
Ovinos	161
Caprinos	0
Porcinos	17
Equinos	10
Aves	361

FUENTE: CENSO AGRARIO 1989

b)



Secundario

La expansión de la ciudad de Salamanca a partir de la década de los 60 y 70 hizo que los talleres y pequeñas industrias que se habían asentado en la periferia de la ciudad, especialmente en torno a las vías de ferrocarril, fueran quedando incluidas dentro de la estructura urbana, lo que generó una serie de problemas derivados de la inadecuación de este espacio a la actividad que lo ocupaba. Estos problemas provocaron que las industrias se empezasen a localizar en los núcleos cercanos a Salamanca bien comunicados, surgiendo así una industria dispersa dentro del área periurbana. La mayor repercusión de este cambio de localización se produjo cuando se construyeron dos polígonos industriales fuera de la ciudad: el oficial de El Montalvo (en terrenos de

Salamanca y Carbajosa de la Sagrada), y el espontáneo de Villares de la Reina. Sin embargo, .la mayor disponibilidad de suelo de que disponían las industrias en la periferia salmantina no hizo que aumentase el tamaño empresarial en volumen de producción y empleo, manteniéndose la misma estructura empresarial de pequeñas empresas con baja producción y escaso volumen de empleo.

El sector industrial de Santa Marta refleja con cierta claridad las características generales del conjunto del Área Urbana de Salamanca tal y como se acaban de poner de manifiesto. Así, una parte significativa de las empresas proceden de procesos de deslocalización desde Salamanca; mientras que los sectores claramente dominantes son la construcción y las manufacturas, entre las que destacan las agroalimentarias. Otra de las tendencias generales es la del pequeño tamaño de los establecimientos industriales.

Sin embargo, esta desconcentración industrial que desde la capital se está produciendo a favor de los municipios limítrofes no tiene a San Marta como uno de los principales protagonistas. Actualmente, el sector industrial es poco relevante en el municipio, y no existen industrias potentes, ya que la actividad económica está basada principalmente en el sector servicios. Las concentraciones industriales importantes están en los municipios colindantes: Carbajosa de la Sagrada (polígono de Los Montanos) y Villares de la Reina (polígono de Los Villares), que a pesar de contar con mucha menos población tienen un índice industrial superior al de San Marta.

La situación puede explicarse en parte por la carencia de suelo industrial con un desarrollo urbanístico adecuado. No obstante, en la zona de La Serna se ha configurado, sin un planeamiento urbanístico específico, una zona industrial de cierta importancia en la que además hay implantaciones comerciales. La confluencia de la N-501, la C-510 a Alba de Tormes es la base del viario que sirve a la zona, ocupada por pequeñas industrias y naves. Los conflictos de uso que se plantean entre las actividades industriales y la vocación residencial y terciaria que se quiere dar al ámbito aconsejan crear un polígono que pueda satisfacer la demanda de suelo industrial de acuerdo con los estándares actuales, de tal forma que se puedan mantener empleos de este tipo dentro del municipio.

Distribución espacial y evolución

Según el Anuario Económico de La Caixa de 2001 existen en el término 180 establecimientos industriales, de los cuales 39 son industrias propiamente dichas y 141 se dedican a actividades específicas de la construcción. Esta cifra es relativamente baja al relacionarla con la población y con el resto de municipios de la provincia, ya que es el 4º municipio de la provincia en cuanto a población y el 7º en cuanto a número de actividades económicas.

El Índice Industrial alcanzaba en 2000 un valor de 13. Este índice, elaborado en función del Impuesto de Actividades Económicas correspondiente a actividades industriales, refleja el peso relativo de la industria del municipio respecto al total de España, y tiene un valor bajo relacionándolo su entorno, ya que siendo el cuarto municipio mas poblado es el 8º en la provincia en cuanto a índice industrial. De hecho, San Marta es claramente superado en actividades económicos por los municipios de la provincia de aproximadamente su mismo contingente demográfico, como Bejar o Ciudad Rodrigo.

Al comparar las cifras del 2000 con las de años anteriores se observa un aumento progresivo del número de establecimientos industriales, pero una disminución en cuanto a la importancia relativa de su industria, ya que el índice industrial ha descendido ligeramente.

AÑO	Nº ESTABLECIMIENTOS
1996	129
1997	148
1998	170
1999	178
2000	180

FUENTE: ANUARIO ECONÓMICO DE LA CAIXA (varios años)

En clara correspondencia con la función que Santa Marta ejerce dentro del Área Urbana de Salamanca, la construcción es la principal actividad industrial con

más de 140 establecimientos, número que se ha venido manteniendo estable durante los últimos años. Como puede verse en la siguiente tabla, en el resto de las actividades industriales destacan las industrias manufactureras.

ACTIVIDAD INDUSTRIAL	Nº
Energía y agua	0
Extracción y transformación de minerales energía y derivados ; industria química	2
Industria de transformación de metales. Mecánica de precisión.	4
Industrias manufactureras	33
Construcción	141

FUENTE: ANUARIO ECONÓMICODE ESPAÑA 2002. LA CAIXA

Las instalaciones industriales más significativas del término son las siguientes:

EMPRESA	ACTIVIDAD
ARIS ELECTRÓNICA, S.L.	Venta objetos Electrónicos
ARTESANÍA EL CUETO	Artesanía
AURELIO CARRERO, S.L.	Mayoristas de Carnes y despojos
BETON BLOQ S.L.	Fabricación de Hormigón.
CIA CASTELLANA DE BEBIDAS GASEOSAS S.A. (COCA-COLA)	Fabricación y venta de refrescos
COMERCIAL GRUPO ANAYA	Editorial
CONSTRUCCIONES DELMAR FERNÁNDEZ, S.L.	Construcción
CONSTRUCCIONES RAMOSANZ S.L.	Construcciones
DIDOMARA S.L.	Fabricación estructuras de hormigón.
DOFER COCINAS Y SISTEMAS INDUSTRIALES S.L.	Venta de cocinas
ES 5 PEREZ SANTIAGO, S.L.	Estación de servicios
FLEX EQUIPOS DE DESCASO S.A.U	Venta colchones
HIJOS DE DOMINGO MARTÍN, S.L.	Construcción de estructuras de Hormigón
HOTEL MELIÁ HORUS	Grupo hotelero
INDUSTRIAS CÁRNICAS IGLESIAS S.A.	Industria cárnicas, embutidos.
L.A RODRÍGUEZ VILLALÓN, S.L.	Construcción e inmobiliaria
LUIS BLANCO S.L.	Estudio de arquitectura y urbanismo
MATADEROS DEL OESTE S.A.	Matadero
SALMANTINA DE PIENSOS, S.A.	Granja y Fabricación de piensos
STOP MARTA MOVIL, S.L.	Concesionario de coches
SUMINISTROS AGRÍCOLAS SALAMANCA, S.A.	Venta sumistros agrícolas
TAIFE S.L.	Instalaciones de aire Acondicionado

Como puede comprobarse, la mayor parte de las instalaciones industriales forman parte del sector agroalimentario (cárnico, bebidas, suministros agrícolas) y lo que podrían denominarse industrias escaparate (fabricación de electrodomésticos, colchones, etc.), como lo demuestra su mezcla con actividades comerciales y su localización preferente en la N – 501Madrid – Salamanca, formando un corredor industrial. La mayor concentración se da, como ya se apuntó, en la zona de La Serna, la más cercana a la capital y donde confluye la vía anteriormente citada con la C – 510. Por el contrario, existen algunas industrias obsoletas y poco compatibles con la actividad residencial dentro del caso urbano, como por ejemplo el matadero, que sería conveniente trasladar.

Las proyecciones del sector industrial en el futuro del municipio deben basarse en aprovechar las infraestructuras y la cercanía a la capital, así como en la creación de un polígono industrial equipado de forma adecuada para poder competir en precio y servicios con los del entorno de Salamanca. De hecho, posiblemente el principal problema territorial de la industria en el Área Urbana de Salamanca sea la escasez de suelo disponible en polígonos industriales y el alto precio del suelo industrial tanto en la ciudad de Salamanca como en los municipios colindantes, debido a la fuerte demanda de suelo residencia provocada por la expulsión de población desde la capital hacia su entorno.

Así, como se pone de manifiesto en las Directrices de Ordenación del Área Urbana de Salamanca, el Plan de Suelo Industrial de Castilla y León propone como máxima prioridad el polígono Montalvo III en Carbajosa de la Sagrada, por lo que podría desarrollarse un polígono en Santa Marta con el fin de mantener una componente industrial adecuada al incremento de la población que se prevé, para evitar una dependencia total en términos de empleo del sector servicios. Este nuevo polígono debería, según un primer análisis que un estudio de viabilidad en profundidad debería confirmar, albergar un conjunto de actividades que comprendan industrias limpias y mediana industria compatibles con actividades comerciales y de almacenaje.

c) Sector terciario

Como demuestran las Directrices de Ordenación del Área Urbana de Salamanca, la capital concentra la mayor parte del comercio, tanto minorista como de grandes superficies comerciales, que se establecen preferentemente en su anillo urbano. El resultado es que la influencia comercial de Salamanca abarca prácticamente a toda la provincia. Sin embargo, al mismo tiempo que se ralentizan las tasas de crecimiento demográfico de Salamanca y se aceleran las de sus municipios periurbanos, entre los que se encuentra Santa Marta, se van igualmente homogeneizando las características de las estructuras productivas del conjunto periurbano, con un claro dominio de la terciarización, especialmente del comercio y los servicios básicos a la población.

Al contrario de lo que sucedía con la industria, quizá sea Santa Marta del Tormes uno de los municipios del anillo urbano de Salamanca que ha tenido mayor capacidad para configurar un sector comercial de cierta importancia y diversidad. La realidad es que en este municipio el crecimiento en importancia relativa del terciario comercial en la economía local ha ido de forma más o menos paralela al crecimiento demográfico, y en la actualidad es la base de su actividad económica. La última fase habría que situarla en la construcción reciente de centros comerciales en el término y junto a sus límites. Estos nuevos centros están desplazando el centro comercial hacia el oeste desde su emplazamiento tradicional en la travesía de la N-501.

A pesar de ello, sigue existiendo una cierta dependencia de la capital provincial desde el punto de vista comercial, ya que de acuerdo al análisis de áreas de comercio recogido en el Anuario Económico de La Caixa, Santa Marta se encuentra dentro del área comercial de Salamanca y no tiene capacidad para formar una subárea comercial propia. La incapacidad de Santa Marta para configurar una subárea comercial propia, como si hacen otros municipios de la provincia de similar o incluso menor potencial comarcal, es debida evidentemente a su cercanía a la capital, lo que impide que absorba las demandas que los habitantes de otros núcleos cercanos no pueden satisfacer en su propio municipio.

Respecto a las actividades comerciales mayoristas, se mantienen estables en los últimos años, como puede comprobarse en el gráfico. Como en el conjunto del área urbana, y en clara consonancia con los principales segmentos industriales, que se centraban en lo agroalimentario, el comercio mayorista se

concentra especialmente en sectores relacionados con la materias primas agrarias, la alimentación, las bebidas y el tabaco.

ACTIVIDAD	1999	2000	2001	2004
Actividades comerciales mayoristas	35	36	34	
Actividades comerciales minoristas	172	181	252	262
Actividades de restauración y bares	54	57	58	

FUENTE: ANUARIO ECONÓMICO LA CAIXA, (Varios años)

El resto del comercio, tanto el minorista como el sector de la restauración se dirige específicamente a la población residente, por lo que no existen agrupaciones significativas más allá de las lógicas para abastecer a un contingente demográfico que supera los 10.000 habitantes. Como ya se comentó, es reseñable la reciente apertura de un centro comercial de más de 22.000 m^2 promovido por Promodeico, alcanzándose en 2004 los 46.490 m2 de grandes superficies comerciales, según el Anuario de La Caixa, con lo que se superan las cifras de Salamanca capital (29.579 en el mismo año).

En cuanto al terciario avanzado, no hay una presencia apreciable de oficinas en edificio exclusivo, estando ligadas las existentes a las actividades industriales. En este sentido la dependencia de Salamanca es total, tanto en el sector privado como en el público. No obstante, la zona de la Serna cuenta con condiciones adecuadas para satisfacer demandas de este tipo a nivel del área funcional: esta cerca de la capital y sus comunicaciones mejorarán con el futuro puente sobre el Tormes hacia la zona este de Salamanca.

El municipio cuenta con una actividad turística inducida por el atractivo de la capital municipal, centrada en cuatro hoteles. De estos, al menos tres (Emperatriz, Regious y Melia Horus) son de cuatro estrellas, y su razón de ser es, evidentemente, el turismo cultural y de congresos que se dirige a Salamanca, y que aprovechan la cercanía de Santa Marta al centro urbano y monumental de la capital.

En el futuro, la evolución del modelo de ciudad de Santa Marta, desde una situación de ciudad dormitorio a otra de mayor riqueza funcional, debería permitir cubrir las necesidades terciarias de su población,

ÍNDICE	1998	1999	2001
Índice comercial:	13	14	16
Índice turístico	41	39	26

Anuario Económico de España. La Caixa (Varios años)

El índice comercial sirve como comparativo de la importancia del comercio de cada municipio, y se elabora en función del IAE correspondiente a las actividades comerciales, y refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la actividad comercial municipal respecto al total de España. El índice turístico se basa en la categoría de los establecimientos turísticos, número de habitaciones y ocupación anual, por lo que constituye básicamente un indicador de la oferta turística. La evolución muestra una relativa pérdida de importancia del turismo y un aumento del comercio. No obstante, estos índices deben leerse sobre series de más desarrollo en el tiempo.

d) Renta, empleo y distribución de la población activa

De acuerdo con el Anuario Económico 2002 de La Caixa la renta disponible por habitante en el municipio de Santa Marta se sitúa en nivel 5, es decir, entre 8.275 - 9.125 €/habitante y año. Este nivel es el mismo que el del conjunto de la provincia de Salamanca y ligeramente inferior al de la Comunidad de Castilla y León, que llega al nivel 6 que oscila entre 9.125 y 10.180 €/habitante y año.

En cuanto a la distribución sectorial del empleo, el fuerte crecimiento demográfico de Santa Marta de Tormes se ha visto acompañado, en el último cuarto de siglo, por el ascenso igualmente considerable del sector terciario (servicios), especialmente en el subsector comercial.

Con anterioridad, hasta los años 60, era el sector primario (agricultura y ganadería) el que predominaba, sustentado en el cultivo de patatas y hortalizas para el autoconsumo, cereales de secano (trigo, centeno o cebada) y viñedos, como los cultivos más representativos. Este modelo de economía tradicional experimentó una transformación en los años 60 debido a dos factores:

- Construcción del canal de Villagonzalo y acequias adyacentes, lo que aumentó tanto el número como la extensión de tierras dedicadas a regadío.

- Cambio en las dedicaciones socio-profesionales de los habitantes de Santa Marta, influidos por la atracción laboral de Salamanca.

Fue entonces cuando se produjo el despegue en los sectores de la construcción, la industria y los servicios, lo que motivó el crecimiento económico y demográfico.

Estructura población activa

La media de población activa de los municipios de área urbana de Salamanca ronda el 40% sobre el total de población, si bien existen excepciones en aquellos en los que se están acogiendo familias más jóvenes por los nuevos desarrollos de su término municipal, caso de Carbajosa de la Sagrada. En este sentido, Santa Marta presentab unos porcentajes de población activa plenamente coincidentes con la tónica general del área urbana de Salamanca.

Por sectores, las cifras del Censo de Población de 1991 en Santa Marta eran las siguientes, y sus rasgos se han mantenido en términos generales hasta la actualidad (2008):

	Agricultura	*Industria Extractiva*	*Industria Manufac*	*Energía*	*Construc*	*Comercio*	*Otros Servicios*	*Parados*
Varones	*73*	*9*	*342*	*28*	*362*	*369*	*584*	*54*
Mujeres	*12*	*1*	*87*	*1*	*8*	*228*	*483*	*77*
TOTAL	*85*	*10*	*429*	*29*	*370*	*597*	*1.067*	*131*
%	*3,1%*	*0,4%*	*15,8%*	*1,1%*	*13,6 %*	*30%*	*39,2%*	*4,9*

Fuente: Censo 1.991.

Este cuadro pone de manifiesto la poca trascendencia del Sector Primario, de acuerdo con una clara tendencia a la baja en la población dedicada a la agricultura que se manifiesta desde hace tiempo. Tan sólo un 1'2% de la población total y un 3'1% de la población activa realiza actividades agrarias. San Marta se encuentra en este sentido muy por debajo del resto de los municipios del anillo de Salamanca, muchos de los cuales están incluso por encima del 20%. Junto con Santa Marta, es Carbajosa el otro que ha experimentado un mayor descenso de la población activa en el sector primario, dado que son los dos que están acogiendo mayor población y actividad netamente urbana procedente de la capital.

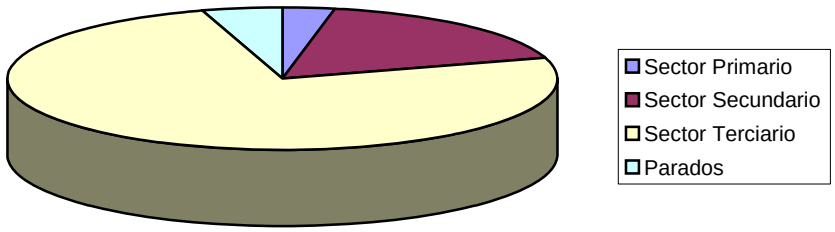
El Sector Secundario tiene mayor peso que el Sector Primario, englobando al 6'4% de la población total y un 17'2% de la población activa. De ese algo más del 17%, más de un 15% corresponde al subsector de la industria manufacturera, producto de una cierta descongestión industrial de Salamanca hacia los polígonos industriales de los municipios limítrofes que se inició en la década de los 60.

Este sector ha perdido relevancia a favor del Sector Terciario y la Construcción. Estos son los que caracterizan al municipio y le aportan el mayor dinamismo y posibilidades de crecimiento económico: un 29'8% de la población total y un 74'8% de la población activa, desempeña su función en este sector.

La construcción supone un 13,6%, un sector de constante expansión en todos los municipios del área urbana de Salamanca a causa de la proliferación de promociones residenciales en estos núcleos periurbanos.

En cuanto al sector servicios, es la principal actividad en la ocupación de mano de obra, hecho profundamente ligado a la proximidad a la capital, puesto que parte de la población desarrolla su actividad profesional en Salamanca, y a las necesidades comerciales de la población que en este municipio se ha ido asentando.

Distribución Población Activa Por Sectores (%)



Fuente: Censo de 1.991

Estructura población pasiva

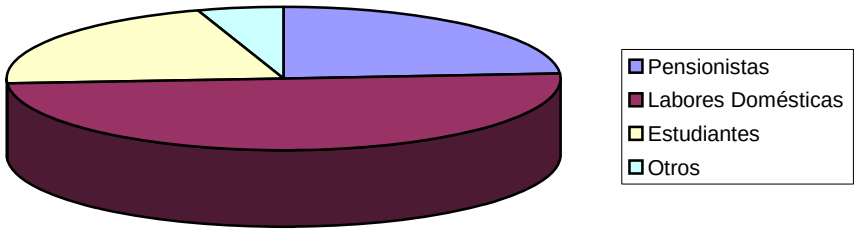
La pirámide poblacional del municipio se caracteriza por la presencia mayoritaria de población ubicada en las cohortes intermedias de edad; la población pasiva la componen esencialmente amas de casa y estudiantes, siendo más reducido el número de jubilados.

	Pensionistas	*Estudiantes*	*Labores Hogar*	*Otros*
Varones	*262*	*180*	*3*	*68*
Mujeres	*235*	*262*	*1.040*	*34*
TOTAL	*497*	*442*	*1.043*	*102*

Fuente: Censo 1991.

Es decir, un 7'3% de la población total y un 23'8% de la población pasiva, es pensionista; un 6'5% de la población total y un 21'2% de la población pasiva es estudiante, mientras que un 15'3% de la población total y un 50% de la población pasiva se dedica a labores domésticas. De este último porcentaje, es especialmente significativa la diferencia entre sexos: Tan sólo un 0'08% de la población total masculina se dedica a esta actividad de forma exclusiva, contrastando con el 30'3% del total de las mujeres. Estas cifras ponen de manifiesto la menor participación femenina en el ámbito laboral.

Distribución Población Pasiva Por Sectores (%)



Fuente: Censo 1.991

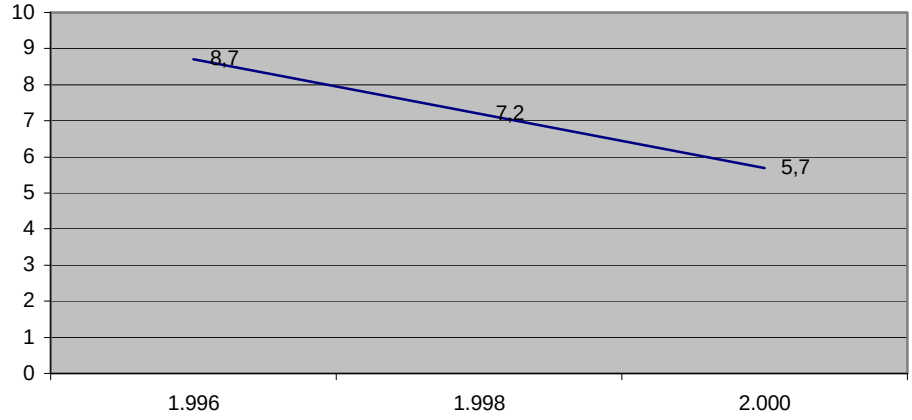
Desempleo

La evolución de la cifra de parados, en valor absoluto, en Santa Marta de Tormes desde 1996 hasta el año 2000 es la siguiente:

- 1996: 631 parados.
- 1998: 564 parados.
- 2000: 539 parados.
- 2001: 515 parados.

Se puede observar una clara tendencia a la baja, refrendada por la Tasa de Paro, que pone en relación el número de parados registrados en el INEM. con la población de 15 años y más.

Evolución de la Tasa de Paro (1996-2000)



Fuente: Elaboración propia a partir datos proporcionados por el Ayuntamiento y la Junta de Castilla y León

La evolución en los últimos años muestra la dificultad de mantener un decrecimiento constante, estabilizándose los valores progresivamente.

Los porcentajes de desempleados son muy similares a los de la ciudad de Salamanca, de la que dependen un buen número de empleos de la población santamartina.

e) Dinámica locacional y tendencias de evolución. Base económica y fuerzas productivas

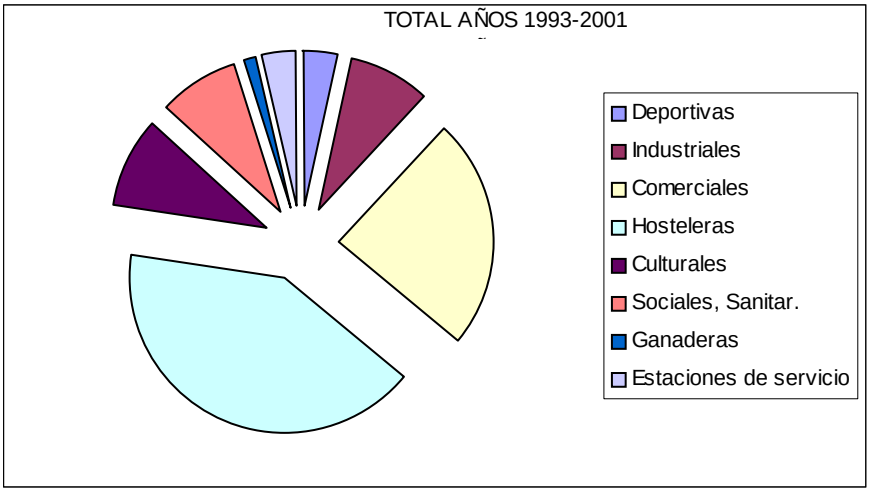
Santa Marta de Tormes se presenta como uno de los tres municipios de toda Castilla y León con mayor crecimiento demográfico en los últimos años. Se prevé que en 10 ó 15 años la población aumente hasta los 25.000-30.000 habitantes. Este crecimiento demográfico ha influido notablemente en la estructura económica del municipio, ya que ha pasado de ser un municipio en el que la base de la economía era el sector primario a depender del sector servicios.

Las actividades ligadas con la construcción son un elemento dinamizador de la economía, de acuerdo con el desarrollo inmobiliario de los últimos años, que debería mantenerse por la cercanía a Salamanca, la mejora de las vías de acceso y los precios de la oferta inmobiliaria, más asequibles que en la ciudad central.

El crecimiento de las actividades del sector servicios ha sido simultaneo al aumento de población, especialmente en cuanto a comercio y ocio. No obstante, sigue existiendo una dependencia importante respecto de la capital provincial, aunque debería disminuir. La oferta de servicios del término supone además un elemento importante en términos de empleo, que puede ayudar a mantener los flujos migratorios favorables para el municipio, con una consiguiente demanda de suelo residencial.

Finalmente, constatar el mantenimiento de la tendencia que, en cuanto a actividades económicas, se ha puesto de manifiesto en las páginas precedentes, ya que el estudio de las licencias de actividad concedidas en Santa Marta desde 1993 muestra el mayor dinamismo de las actividades comerciales y hosteleras.

ACTIVIDADES	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001*	TOTAL
Deportivas	1	0	0	0	0	0	0	0	2	3
Industriales	1	1	0	2	2	1	0	0	0	7
Comerciales	3	2	3	2	1	0	1	7	1	20
Hosteleras	3	3	3	2	1	5	2	11	4	34
Culturales	0	1	0	0	2	2	0	2	1	8
Sociales, Sanitar.	0	1	0	0	2	2	0	2	0	7
Ganaderas	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Estaciones de servicio	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3
TOTAL	8	8	6	9	9	10	3	22	8	83



f) Conclusiones sobre población y mercado de trabajo

- El municipio de Santa Marta de Tormes se ha ido convirtiendo en un barrio periférico de la capital salmantina, donde la población emancipada encuentra una oferta de vivienda más barata.

- La consecuencia de esta tendencia ha sido el espectacular crecimiento demográfico experimentado en los últimos 20 años por Santa Marta de Tormes, apoyado en un fuerte proceso inmigratorio de población activa, procedente, en su mayor parte de la ciudad de Salamanca.

- Esto ha provocado que la estructura de población por edades se caracterice por la mayor presencia de población ubicada en las cohortes intermedias de edad, dotando al municipio de un elevado porcentaje de juventud que contrasta con el escaso número de mayores de 65 años, y, por tanto, garantiza el reemplazo laboral. Dentro de grupo poblacional con más de 65 años, destaca el elevado porcentaje de habitantes que tienen más de 85 años, debido, sin duda, a la existencia de residencias de tercera edad en el ámbito analizado.

- La llegada masiva de población entre 30 y 45 años también ha supuesto aumentar significativamente el número de mujeres en edad de procrear, aunque un índice de fecundidad real por mujer en edad fértil relativamente bajo ha motivado que el municipio tenga mayor potencial natalicio que número real de nacimientos

- Por lo tanto, el crecimiento de población del municipio se apoya principalmente en el saldo migratorio, más que en el crecimiento vegetativo, si bien ambas variables demográficas son positivas.

- El elevado porcentaje de mujeres en edad fértil, así como el número de matrimonios, pueden tener por consecuencia un incremento del número de nacidos a corto plazo, lo que unido a la inmigración que soporta el

municipio lleva a estimar que Santa Marta de Tormes presenta un potencial considerable de crecimiento demográfico para los próximos años.

- La población alcanza una densidad demográfica solo superada, a nivel provincial, por la ciudad de Salamanca.

- Destaca el escaso peso demográfico que tiene la población estacional, lo que explica el bajo número de viviendas de segunda residencia existentes. Resulta importante el parque de viviendas desocupadas durante todo el año. Por lo que respecta a las viviendas familiares principales y ocupadas, aumentan progresivamente en consonancia con el crecimiento demográfico

- Predominan los hogares formados por matrimonios de mediana edad (30-45 años), con 1 o 2 hijos de media.

- El nivel de instrucción de la población puede considerarse alto, característico de municipios especializados en el sector terciario o servicios.

- Es precisamente la ubicación del centro de trabajo en Salamanca, así como la mayor oferta de ocio, comercial y administrativa, lo que provoca que los movimientos temporales principales de población se produzcan de Santa Marta de Tormes a la capital.

- En términos de desempleo las proyecciones resultan favorables. En la actualidad, el fenómeno afecta en mayor grado a las mujeres, estando los hombres más y mejor integrados en el mundo laboral.

14 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

La Revisión de las Normas Subsidiarias se lleva a cabo como consecuencia de la insuficiencia del planeamiento vigente para dar respuesta a las necesidades surgidas en los últimos años. El notable crecimiento demográfico que ha experimentado el municipio de Santa Marta desde la redacción en 1987 de las N.N.S.S. en vigor ha provocado un desarrollo urbanístico también notable en magnitud, que plantea problemas importantes de estructura urbana. El crecimiento del área urbana ha carecido de pautas de ordenación eficaces; una prioridad esencial es crear una malla viaria capaz de estructurar el crecimiento. A este hecho hay que añadir el cambio de carácter de la vía principal hasta el momento, la carretera de Madrid, que pierde su carácter de travesía y debería adaptarse a una imagen más acorde con la de un bulevar central, y la necesidad de mejorar la relación entre río y ciudad. Deben asimismo resolverse situaciones de vacíos intersticiales en el casco consolidado.

Por otro lado, el propio modelo de ciudad está cambiando: de ser una ciudad dormitorio con zonas de segunda residencia se está pasando a un modelo más complejo, en el que la residencia empieza a estar acompañada de otras actividades más susceptibles de generar centralidad (comerciales) y la primera residencia gana importancia. Se plantean simultáneamente conflictos de uso entre industria y residencia que requieren una solución entendida desde el conjunto del territorio municipal. Junto a estos elementos, existe la voluntad de dotar al término de servicios terciarios, especialmente al oeste del municipio, que permitan configurar una ciudad menos dependiente.

Todas estas circunstancias han llevado al consistorio a plantearse la necesidad de un nuevo planeamiento, que regule la nueva realidad socio-económica e integre los cambios de los últimos 14 años en un todo coherente. En el momento actual además se está procediendo a la revisión del planeamiento en los municipios colindantes: Carbajosa dispone de un nuevo Plan desde agosto de 2001, las N.N.S.S. de Pelabravo igualmente están aprobadas y en Salamanca

se ha aprobado recientemente el Plan General Las Directrices de Ordenación del Área Urbana también están en proceso de redacción, con lo que el nuevo Plan de Santa Marta deberá tener en cuenta las previsiones de estos documentos.

Como municipio que ha sufrido un proceso de crecimiento de población muy veloz durante el siglo XX y especialmente tras la guerra civil, presenta problemas característicos de tal situación: carencias en equipamientos e infraestructuras de urbanización, falta de una estructura urbana coherente, densidades edificatorias relativamente altas con carencia de espacios libres, etc. Los cambios que se han producido han tenido también su repercusión sobre el medio físico sobre el que se asienta el término, siendo la principal la ocupación de tierras de labor por áreas urbanizadas, que en casos como el del centro de la población además van acompañados de una presión muy alta sobre la ribera del Tormes, reduciendo a la mínima expresión el espacio entre edificación y cauce.

Las actividades económicas implantadas en el término y un precio de la vivienda más bajo que en el municipio capital han propiciado un notable proceso de inmigración de población activa en edad de procrear, con el consiguiente incremento de población. Las proyecciones de población muestran una tendencia a continuar el aumento de población, aunque esto dependerá en gran medida de la capacidad de Santa Marta para continuar atrayendo empleos y mantener precios de vivienda asequibles; en este sentido, Santa Marta tendrá que competir con otros emplazamientos en el área funcional de Salamanca, como los municipios vecinos de Pelabravo y Carbajosa.

El análisis de la información urbanística permite apreciar que Santa Marta de Tormes es, en conjunto, un municipio en el que puede preverse que se den simultáneamente un crecimiento demográfico notable y un progresivo cambio de modelo de ciudad. La evolución desde una situación de ciudad-dormitorio, en la

que el término acogía tanto funciones de residencia vinculadas a empleos en la capital provincial como los restos de sus actividades primarias tradicionales, hacia una situación de mayor complejidad de usos, ya comenzó hace algunos años, y debería acrecentarse. La creación de nuevos puentes sobre el Tormes al norte de la urbanización la Fontana, y la posición de los centros comerciales Tormes y Leclerc, en el propio municipio o en su entorno inmediato, son factores que tendrán un papel importante en este proceso. Puede observarse que se está conformando un núcleo de actividades terciarias de gran potencial en la zona oeste del municipio, que cuenta con una excelente accesibilidad viaria.

B- Memoria Vinculante

1. Introducción 3

2. Encuadre territorial de la propuesta: la relación con el Área Urbana de Salamanca 3

3. Modelo territorial para el municipio 4
3.1 Espacios fluviales. 6
3.2 Regadíos del norte 8
3.3 El Sur 9
3.4 El centro 10

4. Clasificación de suelo 13
4.1 Suelo rústico 13
4.1.1 Suelo rústico de entorno urbano 13
4.1.2 Suelo rústico con protección natural 13
4.1.3 Suelo rústico con protección cultural 14
4.1.4 Suelo rústico con protección agropecuaria 14
4.1.5 Suelo rústico con protección de infraestructuras 14
4.1.6 Suelo rústico de asentamiento irregular 15
4.2 Suelo urbano 15
4.2.1 Delimitación del suelo urbano consolidado 16
4.2.2 Sectores de suelo urbano no consolidado 17
4.3 Suelo urbanizable 18
4.4 Cuadro resumen de clases y categorías de suelo por superficies 21
4.5 Cumplimiento del artículo 81.2b del RUCyL sobre porcentaje de viviendas en suelo urbano en el año horizonte 21
4.6 La dimensión del crecimiento 22

5. Sistemas Generales y elementos estructurantes 23
5.1 Vías públicas y comunicaciones 24
5.1.1 Sistemas existentes 24
5.1.2 Nuevos viarios estructurantes 24
5.2 Servicios urbanos 28
5.2.1 Abastecimiento 28
5.2.2 Saneamiento 30
5.2.3 Energía 31
5.2.4 Residuos 31
5.3 Equipamientos y espacios libres 32

6. Cumplimiento de los informes sectoriales recibidos tras la aprobación inicial 34

7. Reserva para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo 37

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

8. Resumen ejecutivo 38

9. ANEXO: RELACIÓN DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PREVIAS Y TRATAMIENTO DADO EN LA REVISIÓN 41

10. ANEXO: RELACIÓN DE SISTEMAS LOCALES Y GENERALES EXISTENTES 44

11. ANEXO: LAS ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN SANTA MARTA..... 52

12. ANEXO: MOTIVACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEFINIDA PARA EL SECTOR UNC-12 54

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento integra el resultado de las sucesivas tramitaciones del Plan General, incluido el proceso de información pública acometido tras la aprobación inicial en julio de 2008, habiéndose establecido la respuesta a las alegaciones de acuerdo con las actas de la comisión informativa de urbanismo, vivienda y fomento de fechas 22 de junio y 20 de julio de 2009, posteriormente ratificadas por el Pleno municipal, así como a los informes sectoriales.

2. ENCUADRE TERRITORIAL DE LA PROPUESTA: LA RELACIÓN CON EL ÁREA URBANA DE SALAMANCA

La posición de Santa Marta en el área urbana de Salamanca, la evolución en décadas recientes del municipio y las actuaciones infraestructurales que se plantean para un futuro próximo suponen importantes condicionantes para la definición de un modelo territorial.

La posición de Santa Marta como núcleo de atracción en el entorno urbano ha influido de manera decisiva en su crecimiento reciente. Este crecimiento, además, no se ha producido exclusivamente en términos de residencia; la base económica del municipio se ha visto alterada igualmente con la creación de grandes superficies comerciales y una tendencia clara a la tercerización del área de la Serna. Este fenómeno no afecta exclusivamente a Santa Marta de Tormes, pues implica igualmente al norte del municipio limítrofe de Carbajosa de la Sagrada. Santa Marta no alcanza aún niveles de centralidad comparables a los de la ciudad histórica, pero ha superado ya el esquema de ciudad dormitorio.

El desarrollo urbanístico, ayudado por precios del suelo comparativamente bajos y una accesibilidad a Salamanca relativamente buena, se ha distribuido de manera desigual sobre el territorio municipal: el asentamiento original, en la parte central del municipio junto a la orilla del Tormes, ha sufrido un crecimiento con densidades relativamente altas, con una gran carencia de elementos

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

estructurantes si se exceptúa la carretera N-501. En contraposición, los crecimientos del sur del municipio presentan tipologías residenciales unifamiliares con una calidad ambiental notablemente mejor. El canal de Villagonzalo en primera instancia, y luego la Autovía, han marcado una divisoria urbana que se refleja en una falta de trabazón funcional entre ambas partes del municipio.

Las actuaciones infraestructurales programadas inciden en esta situación: la finalización de la autovía Ávila- Salamanca, con Santa Marta como cabeza de puente hacia Salamanca, la construcción de la ronda exterior sur de Salamanca, así como el reciente puente sobre el Tormes (que se propone complementar con uno adicional), elemento estratégico de una nueva ronda urbana de carácter supramunicipal, refuerzan la posición del municipio en el área urbana en términos funcionales.

3. MODELO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO

El modelo territorial se articula en torno a la necesidad de:

- Proteger los espacios rústicos valiosos de las riberas y el área regable situada al norte del municipio.

- Aportar una estructura urbana clara al municipio, mediante la generación de una red viaria mallada y jerarquizada que supere la actual carencia de elementos estructurantes. Esta red viaria no sólo facilita la movilidad rodada, sino que se plantea como un enlace para peatones y ciclistas y permite el paso del transporte público en caso necesario. También es la base para una adecuada organización del verde y los equipamientos.

- Integrar las actuaciones infraestructurales de nivel supramunicipal en la red viaria del municipio, mejorando además la relación con Salamanca con un nuevo puente sobre el Tormes.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

- Continuar el proceso de diversificación funcional emprendido en los últimos años mediante la previsión de crecimientos para actividades económicas, tanto industriales como terciarias.

- Recualificar enclaves industriales que con el paso del tiempo han quedado rodeados de tejidos residenciales, generándose situaciones que aconsejan el cambio de uso. Claros ejemplos son las propuestas planteadas en el Matadero, donde el Plan incorpora determinaciones provenientes de convenio suscrito por el Ayuntamiento con la empresa propietaria a los efectos de eliminar problemas de conflicto de colindancia de usos, o la intersección del Paseo de Valdelagua con la antigua carretera de Madrid, donde se plantea desde la revisión un cambio de carácter teniendo en cuenta que tras la desaparición de la antigua fábrica no tiene sentido la continuidad de usos industriales.

- Localizar el uso industrial en un nuevo sector situado al sur de la autovía Ávila-Salamanca con acceso directo desde la misma. Esto no implica la desaparición de todo el tejido existente en la zona Norte, sino sólo de aquel en el que la propia obsolescencia de la actividad, sus molestias o su desaparición así lo posibilitan.

- Disponer un parque tecnológico en el suelo comprendido entre el sector de uso industrial y el tejido residencial de Valdelagua.

El modelo de crecimiento se ha definido teniendo una secuencia temporal definida en las prioridades expresadas en el estudio de viabilidad, en la que se da prioridad a los crecimientos más cercanos al núcleo actual.

El modelo territorial se define en torno a los siguientes elementos estructurantes para las grandes piezas del territorio:

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

3.1 Espacios fluviales.

Esquema orientativo. Las delimitaciones exactas se reflejan en los planos de ordenación

El río Tormes, sus riberas e islas son elementos esenciales de la trama verde del municipio y el área urbana. Su tratamiento urbanístico se regula en función de la situación de los terrenos:

- En los espacios limítrofes con suelo urbanizable, se plantea un tratamiento del borde fluvial mediante urbanización de la parte correspondiente a los sectores con frente hacia el río.

- En suelo urbano, la dimensión del espacio libre de ribera es reducida. Se plantea su urbanización con un carácter de paseo público peatonal, adaptado a la escala del cauce y las edificaciones del entorno. Se mantiene el carácter de suelo no urbanizable en la propia ribera.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

- En el área Noreste los suelos de ribera se clasifican como de protección natural.

- La isla del Soto se configura como parte esencial de los suelos de ribera por su posición central y sus posibilidades de uso recreativo.

- En las intervenciones sobre este tramo fluvial y sobre las islas en las que se comparte la titularidad con el municipio de Salamanca se tendrá en cuenta lo definido en dicho término municipal a través del Plan Especial de Protección del Río Tormes y Arroyo del Zurgén, buscando armonizar las soluciones de diseño y dar coherencia a las redes de itinerarios públicos siempre que resulte viable.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

3.2 Regadíos del norte

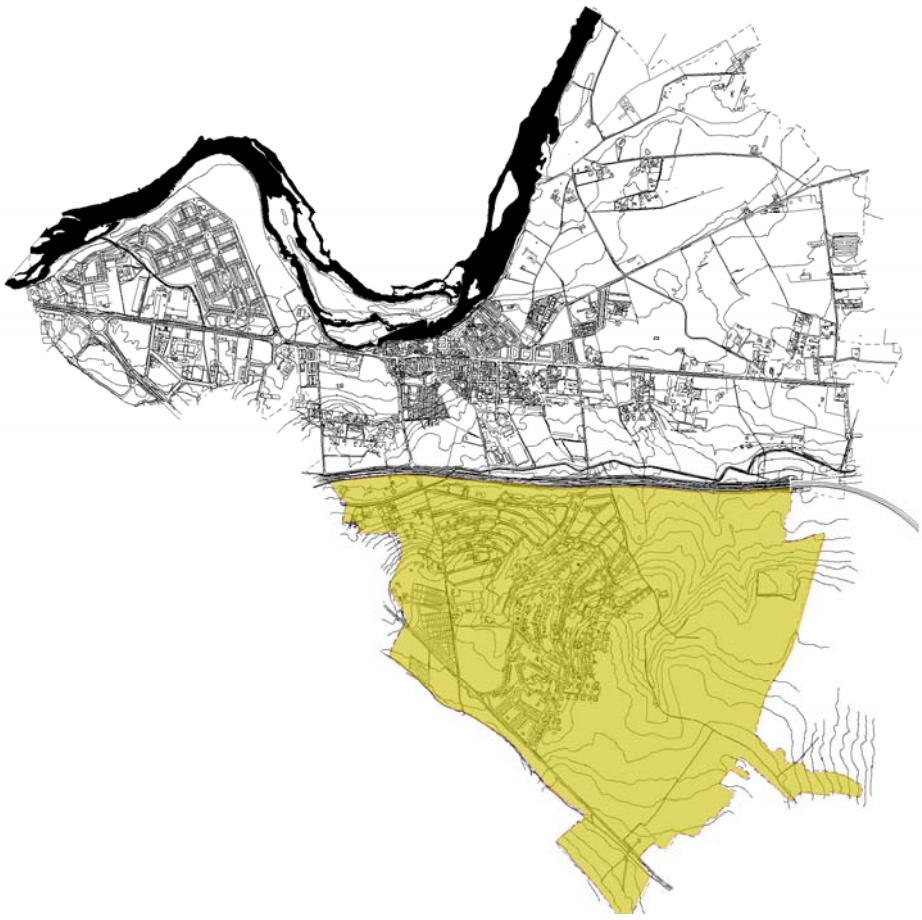
Esquema orientativo. Las delimitaciones exactas se reflejan en los planos de ordenación

Los espacios de regadío situados al norte del término son suelos de alto valor agropecuario. Se clasifican como suelo rústico de protección agropecuaria en aplicación de los preceptos de la Ley 5/99. Se considera la nueva vía de borde norte como un límite que la urbanización para usos lucrativos no debería superar en ningún caso, y sólo de forma controlada los usos dotacionales, tanto por la

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

pérdida de espacios agrológicamente valiosos como por la alteración paisajística que supondría. En estos suelos se regulan de forma específica las construcciones e instalaciones existentes ligadas a las actividades agropecuarias. En este ámbito se delimita un ámbito de asentamiento industrial irregular, ajustado a la nueva categoría de suelo rústico definida por el RUCyL desde Julio de 2009.

3.3 El Sur



Esquema orientativo. Las delimitaciones exactas se reflejan en los planos de ordenación

El territorio situado al sur de la actual autovía se configura en este Plan General como una pieza con ciertas alteraciones, siendo puntuales las que producen edificabilidad. Únicamente hay tres propuestas de nuevo crecimiento: un área de actividades industriales en el frente oriental a la Autovía, limítrofe con el término

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

de Pelabravo, que incluye la previsión de espacios terciarios asimilables a un parque tecnológico emplazado entre el sector de uso industrial y la urbanización Valdelagua, y un sector de residencia unifamiliar al sur de la carretera de Alba, continuando los desarrollos existentes tanto en Santa Marta como en el término de Carbajosa.

Existen además dos sectores de suelo urbano no consolidado: uno al oeste y otro al sur. La ordenación del borde occidental con Carbajosa, ya prevista en el planeamiento vigente, responde en realidad a una voluntad de ordenar un ámbito en el cual se han producido asentamientos irregulares. El sector situado al sur culmina el proceso iniciado con las urbanizaciones existentes de vivienda unifamiliar.

El suelo urbano de la urbanización Valdelagua es objeto de una propuesta de actuación de normalización con el objetivo de culminar un proceso de urbanización y gestión inconcluso.

La parte oriental del ámbito se clasifica como suelo rústico de entorno urbano, con un enclave de suelo rústico de protección cultural correspondiente al yacimiento arqueológico de Valdelagua y un radiofaro militar. En esta zona se prevé un nuevo cementerio, la ronda exterior sur de Salamanca y el nudo de conexión de ésta con la carretera de Alba de Tormes.

Al oeste del ámbito, lindando con la autovía N-501 y con Carbajosa, se sitúa un área destinada a sistema general de equipamientos al que se propone el traslado de la actual estación de tratamiento de agua al objeto de facilitar una ordenación coherente del sector de suelo urbanizable en el que actualmente se ubica.

3.4 El centro

La franja comprendida entre la autovía, los regadíos del norte y el río acoge en su parte central el núcleo originario del municipio y los crecimientos más densos que se han producido hasta la actualidad. El área occidental, orientada hacia Salamanca, ha tenido un desarrollo vinculado a actividades económicas y el

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

desarrollo de vivienda unifamiliar en el meandro del Tormes. La zona oriental muestra una progresiva ocupación por desarrollos de diversa calidad, en los que en todo caso se aprecia como único elemento con una limitada capacidad estructurante la carretera N-501, y se aprecia una clara yuxtaposición entre usos agropecuarios y vivienda unifamiliar aislada o en grupo.

La franja central es, pues, un área susceptible de recibir presiones de crecimiento y necesitada de una mejora de su estructura urbana:

- Las áreas más inmediatas al casco consolidado en la actualidad son las susceptibles de albergar los desarrollos más inmediatos en el tiempo, por las condiciones de su entorno y por su vocación de centralidad dentro de la estructura urbana del municipio. En esta situación se encuentran tanto los espacios situados al sur y al oeste del casco como los que quedan al norte de las calles Ávila y Las Vegas, donde resulta conveniente conformar una fachada urbana más uniforme.

- El espacio comprendido entre la carretera N-501 y la autovía en la parte oriental, el límite con Pelabravo y la urbanización San Michel, deben contar con una estructura viaria mallada que permita alternativas a la carretera N-501.

- La zona comprendida entre la N-501 y los regadíos del norte se considera válida para desarrollos en los cuales deben disponerse las diferentes tipologías asegurando una adecuada transición hacia el espacio rural, por lo que entre otras medidas se establece la disposición de edificación unifamiliar, de menor altura, en el frente del viario de borde norte. Se entiende como un área cuyo desarrollo resulta menos prioritario que el del resto de zonas del municipio, aunque en todo caso se clasifica como suelo urbanizable.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

Esquema orientativo. Las delimitaciones exactas se reflejan en los planos de ordenación

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

4. CLASIFICACIÓN DE SUELO

4.1 Suelo rústico

No se ha juzgado oportuno establecer suelo rústico común dadas las reducidas dimensiones del término y las afecciones existentes y derivadas de las propuestas del Plan en la zona sur. Se han delimitado seis categorías de suelo rústico:

- Entorno urbano
- Protección natural
- Protección cultural
- Protección agropecuaria
- Protección de infraestructuras
- Asentamiento irregular

4.1.1 Suelo rústico de entorno urbano

Esta categoría incluye a los espacios comprendidos entre el sur del nuevo polígono industrial y la carretera de Alba, salvando la franja longitudinal de suelo rústico de protección de infraestructuras correspondiente a la ronda exterior Sur de Salamanca. Se estima necesaria su protección de acuerdo con los contenidos que la ley marca para esta categoría con el objeto de no comprometer el desarrollo urbano futuro del municipio. La escasa superficie del término y la proporción de suelo clasificado en este Plan General como urbano y urbanizable hace aconsejable contar con una reserva para futuras revisiones.

4.1.2 Suelo rústico con protección natural

El suelo rústico con protección natural abarca los siguientes ámbitos:

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

- Suelos de la ribera del Tormes, con anchura de protección variable en función del tipo de suelo colindante. Su mayor anchura se produce al norte del núcleo, en la zona limítrofe con el suelo rústico con protección agropecuaria, donde se ha delimitado la protección en el borde del camino existente. Los suelos con esta protección abarcan el área de inundabilidad del río para un periodo de retorno de 500 años.

- Cordel de Salamanca a Alba de Tormes, con ancho variable que alcanza como máximo 37,5 m, emplazada en el sur del término, definiendo en parte el límite con el término de Carbajosa de la Sagrada. Existen en el municipio otras dos vías pecuarias (Vereda de Salamanca a Encinas, con 10 metros de ancho, y Colada desde el Cordel de Alba de Tormes a los bebederos del Tormes, con 7,5 metros de ancho), pero se encuentran ya en la actualidad incluidas en suelo urbano.

4.1.3 Suelo rústico con protección cultural

En esta categoría se delimita el yacimiento arqueológico de Valdelagua, de acuerdo con la información aportada por la Junta de Castilla y León.

4.1.4 Suelo rústico con protección agropecuaria

Se clasifican en esta categoría los terrenos situados al nordeste del término, entre la vía de borde norte y el suelo rústico de protección natural de la ribera del Tormes, en atención a sus valores productivos ligados al regadío.

4.1.5 Suelo rústico con protección de infraestructuras

En esta categoría se incluyen los suelos afectados por las siguientes infraestructuras:

- Autovía N-501 Ávila – Salamanca.

- Carretera CL-510 a Alba de Tormes.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

- Ronda exterior sur de Salamanca.

- Radiofaro militar de la carretera CL-510.

No se han incluido dos zonas por quedar englobadas en suelo urbano:

- La carretera N-501 en el tramo de travesía.

- El trazado ferroviario que conforma el límite con los términos de Salamanca y Carbajosa. Tras el ajuste de las delimitaciones del término municipal teniendo en cuenta las actualizaciones de la base cartográfica, los trazados ferroviarios no afectan al municipio con sus zonas de dominio público, aunque si con la zona de protección de la línea Salamanca-Fuentes de Oñoro, consideración no aplicable a la antigua línea Plasencia-Astorga que al haber sido desafecta y quedar íntegramente en el municipio vecino no condiciona las actuaciones en Santa Marta.

4.1.6 Suelo rústico de asentamiento irregular

En esta categoría se incluye la instalación industrial existente en el Camino del Alamito, al Norte de la propuesta vía de borde Norte. Se establecen en ficha específica las condiciones para este ámbito, que debe desarrollar un Plan Especial para adaptarse a las condiciones definidas en el RUCyL y contribuir al mantenimiento del mencionado camino, deteriorado por el tráfico de vehículos pesados vinculados a la actividad.

4.2 Suelo urbano

Se clasifica como suelo urbano aquel que cumple las condiciones del artículo 11 de la ley 5/99. En el planeamiento preexistente (Normas Subsidiarias de 1987), el suelo urbano se sometía a tres modalidades de regulación:

- Regulación directa mediante ordenanzas zonales, con una división en siete zonas.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

- Regulación mediante fichas de condiciones para el desarrollo de Áreas-Problema. Esta terminología se refiere a áreas en las que es precisa la redacción de un planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada.

- Áreas de remodelación optativa, constituidas por manzanas del casco histórico en las que se establecen condiciones de aplicación directa con la posibilidad de definir, alternativamente, estudios de detalle que permitan mayores alturas.

El nuevo modelo propuesto se basa en una regulación por ordenanzas en el suelo urbano consolidado y la definición de condiciones para los ámbitos de suelo urbano no consolidado, configurando cada uno de ellos un sector independiente.

4.2.1 Delimitación del suelo urbano consolidado

En esta categoría se incluye el suelo urbano con regulación directa mediante ordenanzas en las N.N.S.S., así como las áreas de remodelación optativa, al entenderse que resulta pertinente la ordenación detallada desde el Plan.

En el caso de las Áreas- Problema se han clasificado como suelo urbano consolidado aquellos ámbitos en los que se ha iniciado el proceso de urbanización en la fecha de aprobación inicial de este Plan General o en los que no se dan las condiciones para considerarlos suelo urbano consolidado.

En el ámbito de la norma zonal 1 es criterio de la corporación mantener los parámetros de aprovechamiento definidos en las Normas Subsidiarias previas a los efectos de no afectar negativamente a la dinámica inmobiliaria del municipio en un momento de crisis. El nuevo régimen de compatibilidad de usos permite, no obstante, que se materialicen también viviendas en planta baja, con posibilidad de dependencias anexas como trasteros por debajo de esta planta, para facilitar una evolución más adecuada de algunas zonas en las que la falta de

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

ocupación de los locales comerciales en planta baja supone un problema de paisaje urbano.

En el caso de la parcela 9251314TL7395S el criterio municipal es el de mantener la vigencia del acuerdo municipal que declara su no edificabilidad por agotamiento de la superficie edificable en su ámbito de acuerdo con el planeamiento originario.

4.2.2 Sectores de suelo urbano no consolidado

Esta categoría engloba:

- Las Áreas Problema de las Normas Subsidiarias de 1987 que no han sido desarrolladas, todas ellas con uso predominante residencial.

- Suelos para los que se propone una ordenación sustancialmente diferente (cambio de usos industriales a usos residenciales o grandes incrementos de densidad), de acuerdo con el artículo 12 de la ley 5/99

- El sector UNC-12, cuya clasificación y calificación para uso residencial se motiva en anexo.

Se indican en los planos de ordenación con el código UNC seguido del número de orden.

La determinación del aprovechamiento, al igual que en el caso del suelo urbanizable, se remite al documento que defina la ordenación detallada. En todo caso, se fija un parámetro uniforme para todos los ámbitos de vivienda colectiva de nueva regulación (0,4 m2/m2 y 35 viviendas por hectárea) y otro para los de vivienda unifamiliar (0,35 m2/m2 y 30 viviendas por hectárea) que se entiende ajustado a una adecuada integración urbana con espacios de calidad. En los casos de los sectores UNC-1A y UNC-1B la edificabilidad se incrementa por encima de este parámetro teniendo en cuenta el impacto de la inclusión del sistema general del nuevo puente. En el caso del sector UNC3 (Matadero) se incorpora el Convenio Urbanístico suscrito para su transformación y sometido a

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

información pública en otoño de 2010, que establece una intensidad edificatoria más elevada para facilitar el traslado de un uso industrial de alta incidencia ambiental; en el caso del sector UNC4 (Las Luminarias), se aumenta el parámetro de intensidad edificatoria para compensar el retraso en el desarrollo de la actuación que supone la modificación de la ordenación respecto a la aprobada recientemente con parámetros diferentes.

Se plantea una propuesta a nivel de esquema de división en unidades de actuación para el sector UNC- 13, que deberá ser desarrollada de manera pormenorizada en los proyectos de actuación correspondientes.

4.3 Suelo urbanizable

El suelo urbanizable residencial se sitúa en su mayoría en la zona central del municipio, el límite con los suelos rústicos del Norte y el canal de Villagonzalo, un ámbito articulado por la carretera N-501. Se clasifican de este modo los suelos urbanizables no ejecutados del planeamiento anterior (con la salvedad de una franja de 50 metros de ancho en el borde occidental del antiguo suelo urbanizable 4, que se integra en el SUNC-17), y los de nueva propuesta.

El único sector no residencial del ámbito se ubica al sur de la autovía N-501, entre la urbanización residencial Valdelagua y el límite municipal, contando con la previsión de un acceso independiente.

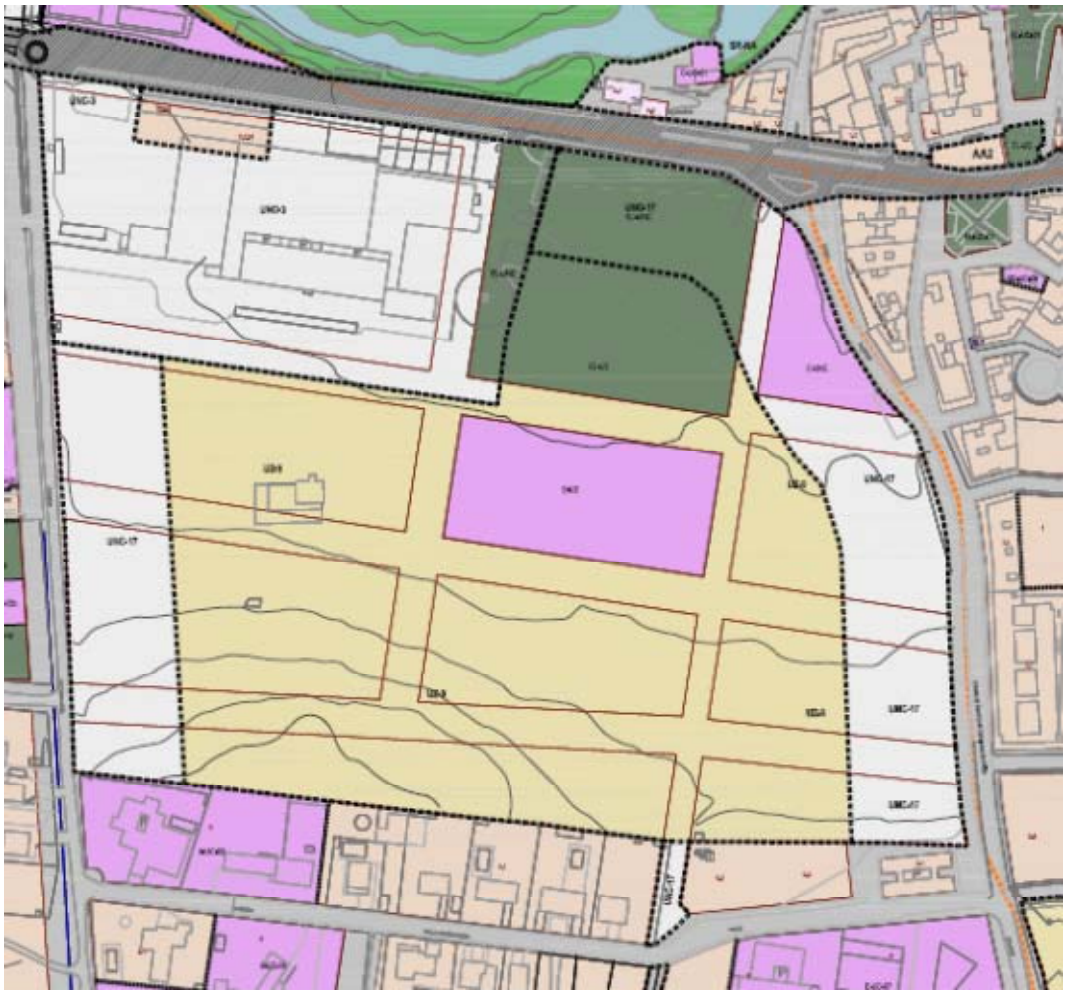
Se fijan dos parámetros de edificabilidad como base de ordenación general, buscando la configuración de un tejido homogeneo aunque con posibilidades de variedad tipológica y de usos. Se establece una densidad edificatoria de 0,4 m2/m2 sobre suelo neto de sectores, con una densidad residencial de 35 unidades por hectárea, para los sectores con uso característico residencial colectivo o de otros usos característicos. Para los sectores con un uso característico residencial unifamiliar estos parámetros se adaptan a 0,35 m2/m2 y 30 viviendas por hectárea. Se establecen además condiciones específicas para la ordenación de los sectores, incluyendo las relativas a la distribución de los equipamientos y espacios libres de carácter local, el viario y la posición de los

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

edificios de vivienda por tipologías. La ordenación de los equipamientos y espacios libres de carácter local se establece como obligatoria, considerándose que los equipamientos que superen la reserva establecida por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León serán de titularidad privada y, por tanto, incluidos en el cómputo de la superficie edificable lucrativa.

La dimensión de los sectores se ha planteado con el objetivo de facilitar ordenaciones que permitan un desarrollo de calidad, con independencia de la posibilidad de organizar su gestión en unidades de actuación de menor tamaño. Este criterio de calidad de desarrollo ha sido aplicado igualmente a la situación del sector UZ 9, que corresponde a los suelos clasificados como urbanizables en las Normas Subsidiarias dentro del sector 4. El artículo 23 del RUCyL establece que se clasificarán como suelo urbano aquellos ámbitos que estén integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y que cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela; el ámbito del sector 4 de las NNSS cumple estas condiciones en su contorno, pero mucho menos del 50% de la superficie del mismo está a menos de 50 metros de viarios existentes y con servicios. Por tanto, se ha procedido a dividir el primitivo sector 4 en un sector UZ-9 que ocupa el centro de lo que era el sector originario y un sector UNC-17 que ocupa su perímetro.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas



Delimitación del UNC 17 y el UZ-9

Buscando equilibrar los mandatos legales concurrentes (clasificación como urbanos de los suelos con acceso a servicios, limitación del suelo urbano al ubicado a menos de 50 metros de viales existentes y con dotaciones, y autonomía técnica de las futuras unidades de actuación en suelo urbanizable) se llega a una solución en la que el sector de suelo urbanizable se delimita dejando en suelo urbano no consolidado una serie de accesos reflejados como vinculantes en la ficha de ordenación del SUNC 17. El argumento de unidad o acuerdo de la propiedad en la actualidad sobre el ámbito no es suficiente, toda vez que la vigencia indefinida del planeamiento (cabe recordar que el sector 4 no se ha

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

desarrollado desde 1987) puede traer en el futuro una situación diferente que complicara la gestión de otra solución.

4.4 Cuadro resumen de clases y categorías de suelo por superficies

	Superficie (Has)
Suelo rústico	**371,4201**
Entorno Urbano	*48,1926*
Protección Natural	*63,9403*
Protección Cultural	*3,6983*
Protección Agropecuaria	*174,8364*
Protección de Infraestructuras	*77,7243*
Asentamiento Irregular	*3,0282*
Suelo Urbano	**369,6334**
Consolidado	*291,7931*
No consolidado	*77,8403*
Planeamiento asumido	8,1998
Planeamiento remitido	69,6405
Suelo Urbanizable	**230,5079**
Planeamiento asumido	*20,8497*
Planeamiento remitido	*209,6582*

4.5 Cumplimiento del artículo 81.2b del RUCyL sobre porcentaje de viviendas en suelo urbano en el año horizonte

De acuerdo con los datos de la estadística del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) existen en la actualidad (junio de 2010) en Santa Marta de Tormes 6.833 viviendas inscritas en el catastro de urbana. A los efectos de comprobación se tomará este número como el total de las existentes en suelo urbano consolidado. De acuerdo con los datos reflejados en el anexo de fichas de condiciones para los ámbitos de ordenación, se alcanzan los siguientes resultados:

- Suelo urbano consolidado: 6.833 viviendas
- Suelo urbano no consolidado: 2.475 viviendas
- Suelo urbanizable: 4.754 viviendas
- Total de viviendas previstas: 14.062 viviendas

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

- Viviendas en suelo urbano: 9.308 (66,2%)

4.6 La dimensión del crecimiento

El crecimiento planteado permite la creación de 7.229 nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado y urbanizable. La evolución previsible del tamaño de los hogares se plantea en el mismo sentido descendente que en la mayoría de Europa occidental. El Boletín Mensual de Estadística del INE de noviembre de 2010 plantea unas proyecciones de población a corto plazo que suponen, en 10 años, un aumento de la población nacional de 45.989.016 (cifra estimada para 1 de enero de 2010) hasta los 47.234.924 (1 de enero de 2020), un incremento del 2,7% de la población residente en esa década. No obstante, esta media nacional tiene en cuenta el conjunto del país. Santa Marta se ha caracterizado durante las tres últimas décadas por ritmos de crecimiento más elevados que las medias nacional y regional, y su posición en la corona metropolitana de Salamanca hace que sea previsible un mantenimiento de estas dinámicas de escala supramunicipal. Entre 1996 y 2006 el crecimiento de Santa Marta fue de más de un 40%, y entre 2006 y 2009 la población creció en 1.028 habitantes, un 7,5% (siempre según datos del INE). Aplicando una media ponderada de estos ritmos de crecimiento de manera lineal, en ocho años el crecimiento previsible de Santa Marta de Tormes sería de cerca de 6.000 habitantes, por lo que con un tamaño medio de hogar de 2,2 habitantes se necesitarían cerca de 3.000 nuevas viviendas; la incertidumbre del actual contexto de crisis económica implica que esta cifra sea orientativa, pudiendo evolucionar al alza o a la baja en función del ritmo y de las formas de salida de la crisis, así como de la propia evolución de la población en el Área Urbana de Salamanca, que representa el ámbito de comprensión de estos fenómenos.

Por otra parte, el crecimiento planteado atiende a otra cuestión relevante, y es la necesidad de estructurar un espacio claramente desorganizado espacialmente. El Plan debe verse aquí como un esquema de futuro, aportando pautas que pueden ir más allá de sus dos primeros cuatrienios de vigencia; la propia historia de las Normas Subsidiarias que se revisan, con más de 20 años de vigencia (salvo

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

modificaciones de entidad reducida), muestra la importancia de establecer directrices a largo plazo. En este sentido, se considera el crecimiento planteado ajustado a una previsión adecuada. Por otra parte, el Plan establece prioridades de puesta en carga de los suelos, dando prioridad a los ubicados más cerca del casco urbano actual, por lo que la corporación podrá modular el desarrollo en función de la evolución real de la demanda.

5. SISTEMAS GENERALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Se plantea una malla de equipamientos y espacios libres de carácter local a los efectos de la definición de los nuevos tejidos de las áreas de crecimiento, cuya posición es orientativa en algunos casos y en el resto se convierte en una imposición a los planeamientos de desarrollo, sin posibilidad de modificación en su trazado o dimensión, de acuerdo con el siguiente esquema recogido en plano adjunto. El objeto de esta malla es el de lograr un proyecto urbano integrado, con independencia de los diferentes mecanismos de planeamiento y gestión necesarios para su desarrollo.

Los sistemas generales clasificados como suelo urbanizable se han incluido a los efectos de su obtención en sectores, con una asignación proporcional a la superficie edificable de estos salvo en el caso del polígono industrial, en el que se ha asignado únicamente el acceso a la Carretera de Madrid a los efectos de reducir las cargas y facilitar el desarrollo. De este modo, en todos los sectores de suelo urbanizable de nueva clasificación el cociente entre superficie edificable y superficie bruta del sector (superficie neta+ superficie de sistemas generales incluidos, ya sean contiguos a la superficie neta o adscritos en un ámbito exterior) es en todos los casos de 0,32 m2/m2 salvo en el polígono industrial (UZ 8) donde se alcanza 0,36 m2/m2.

En el caso del sistema general del Parque Norte se ha establecido en una ficha específica un esquema para viabilizar su obtención por partes y facilitar un

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

desarrollo por fases aprovechando la accesibilidad desde la carretera de Nuevo Naharros.

5.1 Vías públicas y comunicaciones

5.1.1 Sistemas existentes

Los sistemas existentes en el municipio incluyen el viario interurbano (Carreteras N-501 y autovía de circunvalación, CL-510), así como las vías de conexión del centro urbano con las urbanizaciones del sur (eje c/ Marcos Escribano- Calzada vieja de Alba de Tormes y eje Paseo de Valdelagua- Avenida de Marosán. Se considera que tienen carácter de sistema general los ejes así grafiados en la cartografía de ordenación (carretera de Alba, antigua nacional, autovía y tramo de conexión de la rotonda de Leclerc con el reciente puente a Salamanca). El único viario que tiene un protagonismo claro en la trama urbana es la travesía de la N-501, que supone el único eje continuo a lo largo del casco actual. El papel de la Autovía en la estructuración del casco es escaso, toda vez que no existe ningún acceso en el término, por lo cual su papel es el de límite entre zonas.

5.1.2 Nuevos viarios estructurantes

Los nuevos viarios estructurantes son:

- El nuevo puente del Tormes y su viario de conexión a con una nueva rotonda contigua a la existente junto al centro comercial El Tormes. El trazado de este puente y su viario de acceso debe ser objeto aún de aprobación en un trámite separado al del Plan General, pero se ha previsto en todo caso un ámbito de suelo urbano no consolidado que cubre las posibles alternativas. Se considera sistema general, y supone una modificación de las condiciones del Plan Parcial de La Serna al ser preciso ocupar una parte de sus espacios libres en una superficie de 3.720 m2 de acuerdo con el siguiente esquema. Dicha pérdida de superficie de espacios libres en suelo urbano consolidado se ve compensada por la

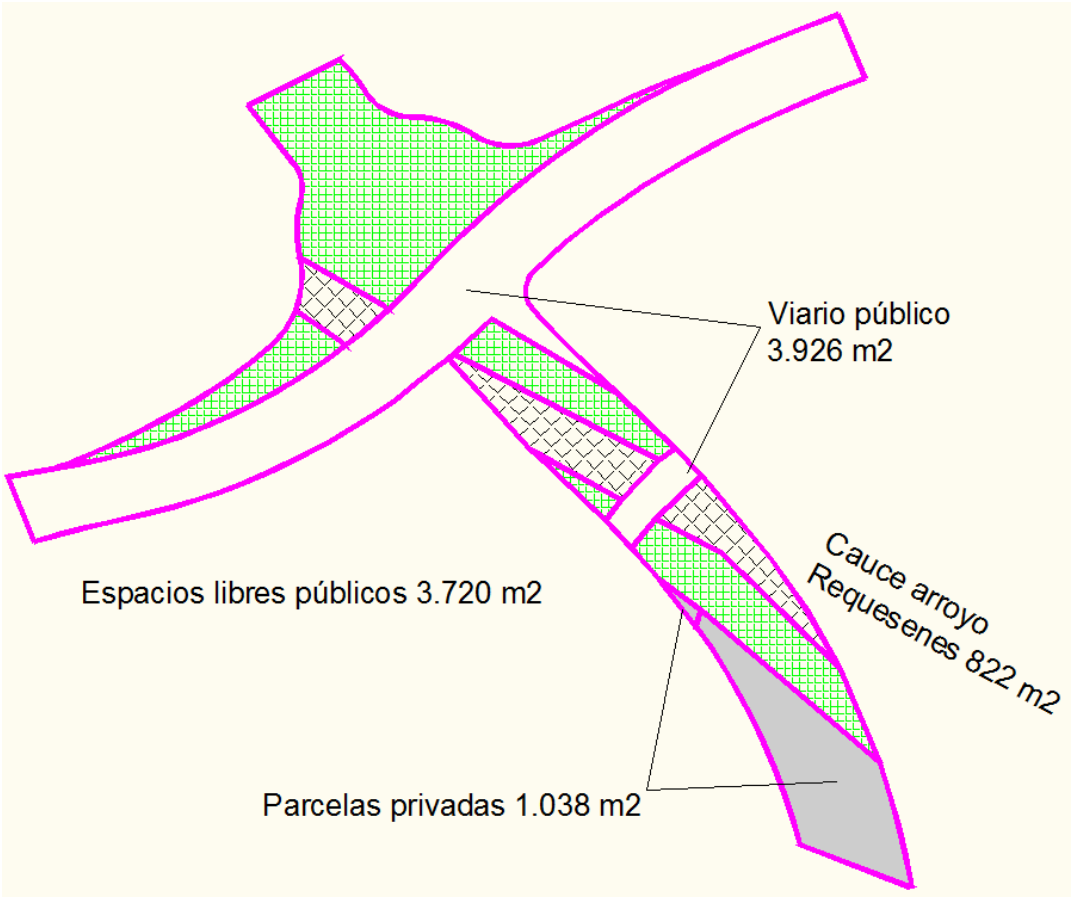
El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

500 m

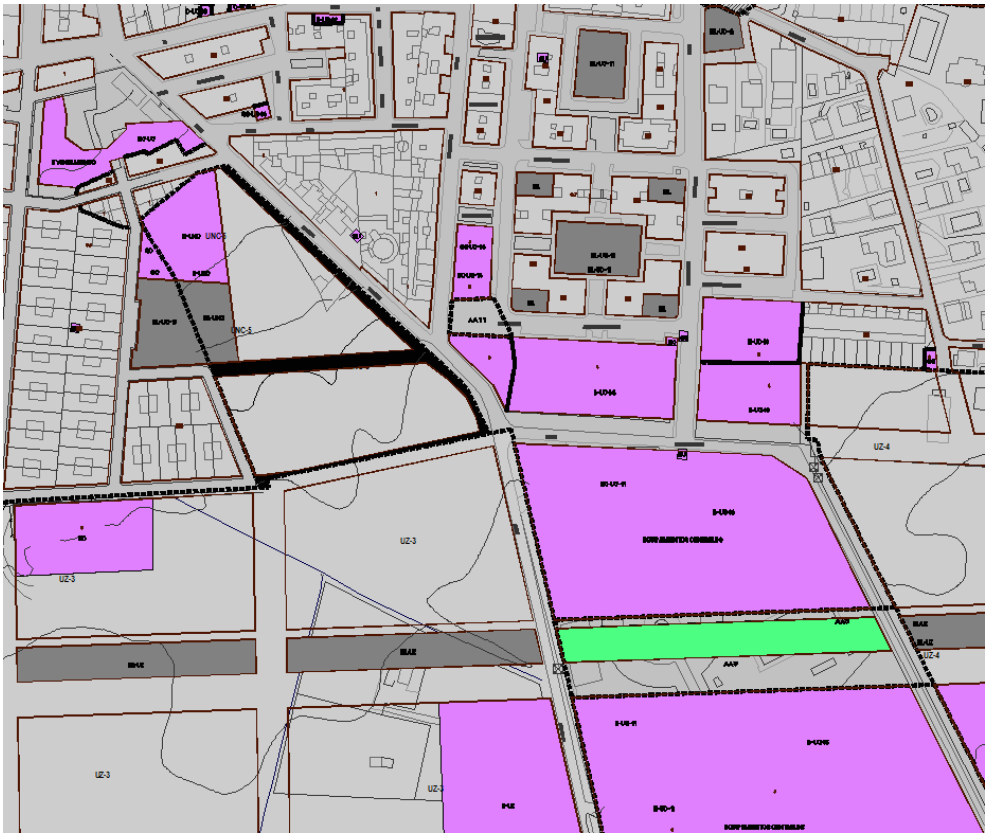
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LOS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES, VINCULANTES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

creación de 3.751 m2 de espacios libres vinculados al bulevar en la actuación aislada AA3



Superficies de diferentes calificaciones urbanísticas afectadas por la construcción del nuevo puente.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas



Espacio libre público de nueva creación en suelo urbano consolidado en la AA-3

- Los nuevos bulevares del Este son dos grandes ejes viarios en sentido Este- Oeste y Norte- Sur que articulan los nuevos crecimientos de la zona oriental desde la escala de la movilidad blanda. Si bien cuentan con calzadas de circulación rodada para dar servicio a las edificaciones que los flanquean, la mayor parte de su sección se dedica a configurar parques lineales que, agrupando la dotación de carácter local que establece la legislación vigente y cumpliendo las dimensiones mínimas, permiten un fomento efectivo de los desplazamientos a pie o en bicicleta, existiendo espacio suficiente para pistas ciclables y zona ajardinadas. El bulevar Norte- Sur (B-B) tiene vocación de lograr a largo plazo (más allá de la vigencia del Plan General objeto del presente documento) conectar la zona industrial y terciaria- tecnológica (en la que se incluyen los sistemas generales del parque tecnológico y el parque deportivo sur) prevista al

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

Sur de la autovía (y el nuevo cementerio) con el nuevo acceso de la carretera de Nuevo Naharros y el sistema general del Parque Deportivo Norte; de este modo, este bulevar es un eje central en la política de dotaciones deportivas, configurando un itinerario entre dos grandes instalaciones deportivas con condiciones especialmente adecuadas para su recorrido por modos no motorizados. El bulevar Este- Oeste conecta el camino de Calvarrasa con el sistema general de Parque Central, y puede permitir en un futuro una continuación por Pelabravo. Estas actuaciones se completan con la propuesta de una red de carriles ciclables que conecta todas las zonas urbanas.

- En paralelo a los dos bulevares se establecen dos grandes vías de circulación con un carácter de distribución de tráficos locales. En sentido Norte- Sur se conecta la vía de ronda del futuro borde urbano del Norte con la vía colectora Sur propuesta, con la vocación de alcanzar, más allá de la vigencia del Plan General que define este documento, el nuevo polígono industrial. En sentido Este- Oeste el viario conecta el camino de Calvarasa con el Nudo de la salida propuesta en Pelabravo, y con el nuevo sistema general de acceso al polígono industrial, y, en caso de necesidad, continuar el mallado en Pelabravo. En este punto se produce la conexión con el nuevo viario que enlaza en sentido Norte- Sur con el extremo oriental de la vía de borde Norte.

- La vía de borde Norte, como remate del suelo urbanizable y de la ciudad frente al espacio rural del Norte. Se modifica el trazado del tramo final de la carretera de Nuevo Naharros para evitar una solución en ángulo excesivamente compleja en el enlace con esta vía de borde. Esta vía tiene vocación de límite entre lo urbano y lo no urbano, y aquellos espacios representados como urbanizables situados al Norte de su trazado deberán destinarse a espacios libres locales o generales.

- Se reflejan en el Plano de Estructura las posibilidades de nuevos viarios supramunicipales para asegurar la conexión con Pelabravo a ambos lados

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

de la autovía de Madrid, especialmente teniendo en cuenta la posibilidad de un desarrollo coordinado entre ambos municipios en materia de actividad económica.

5.2 Servicios urbanos

5.2.1 Abastecimiento

Básicamente, la red existente de abastecimiento cuenta con dos tomas de agua, una en el río Tormes y la otra en el canal de Villagonzalo, una impulsión de agua bruta desde la toma del río Tormes, una Estación de Tratamiento de Agua Potable, la posterior impulsión, los depósitos de almacenamiento y regulación y finalmente la red de distribución. El Plan plantea afecciones reducidas al canal de Villagonzalo, con pasos transversales que no afectan a su continuidad. Se plantea un traslado de la estación potabilizadora hacia el Sur, a un ámbito de agrupación de diversos sistemas generales, que permita una ordenación más coherente de las zonas de nuevos suelo urbanizable, y la actuación en suelo urbano no consolidado de Las Pellejonas permitirá contar con espacios para la ampliación de los depósitos de agua. La nueva propuesta organizará la red principal aprovechando los nuevos viarios estructurantes.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

El cálculo de las nuevas redes se basa en las siguientes estimaciones

ABASTECIMIENTO	Viviendas	Habitantes	Superficie (Has)	Dotación (l/seg hab)	Dotación (l/segundo Ha)	Consumo (l/dia)	
Padrón 2008		14.135					
Padrón 2008+ ocupación total UC		16.917					
UNC	2.475	5.651					
UZ	4.754	10.588					
Total residencial		**33.547**		0,004		**134,2**	
Suelo de actividades económicas (UC)			22				
Suelo de actividades económicas (UNC+ UZ)			66				
Suelo de actividades económicas (Rústico)			3				
Total suelo de actividades económicas			**91**		0,3	**27,3**	
Consumo total en el horizonte del Plan						**161,5**	caudal continuo
						436,05	caudal punta (coeficiente 2,7)

Este nivel de consumo es superior a la concesión actualmente existente, (36 l/s), procediéndose en la actualidad a estudios para determinar el consumo real, que puede estar superando dicha cuantía.

La impulsión actual de agua bruta está formada por una tubería de ϕ350mm en Cl. Bajada del Río hasta plaza de la Iglesia, que sería necesario duplicar con una tubería de ϕ400mm para cubrir los caudales necesarios. La estación potabilizadora existente está dimensionada para un caudal de 69,4 l/seg, por lo que sería necesaria su ampliación, para lo cual se han previsto terrenos en el SG-1. La tubería de impulsión existente es de fibrocemento de Ø350 mm de diámetro y lleva el agua tratada y post-clorada a un sistema de cuatro depósitos; deberá duplicarse la impulsión con una nueva tubería de ϕ400mm y ampliar los depósitos aprovechando los terrenos del SG-1 y de los suelos de equipamiento de Las Pellejonas

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

La red actual de distribución es mallada, criterio que deberá seguirse para el diseño de las nuevas redes.

El Plan Define como Sistemas Generales la potabilizadora en un nuevo emplazamiento (SG-1) y los depósitos de Las Pellejonas

5.2.2 Saneamiento

La red existente de Saneamiento esta formada por las distintas tuberías, desaguando una parte de ellas a un pozo de bombeo inicial, el cual impulsa el agua a un colector general, al que también van el resto de tuberías de la red, este cuenta en un punto intermedio con otro pozo de bombeo, que permite la conexión de la red de saneamiento de Santa Marta con la red de Salamanca. Al igual que en el caso del abastecimiento, se aprovechará la red de viarios estructurantes para localizar las nuevas conducciones.

El cálculo de las nuevas redes se basa en estimar que el caudal de aguas residuales será el 80% del de suministro

Para el cálculo de caudales se ha dividido la red en dos cuencas vertientes, una inicial, la cual va a desaguar al pozo de bombeo “Santa Marta I”, y una segunda cuenca, que sus aguas se unen con las bombeadas desde el pozo de bombeo “Santa Marta I”, y van al pozo de bombeo “Santa Marta II”.

Los pozos de bombeo existentes están dimensionados para los siguientes caudales:

- “Santa Marta I” (Plaza del Angel):

Caudal medio de aguas negras: 75 l/seg

Caudal máximo de aguas residuales: 300 l/seg

- “Santa Marta II” (La Serna):

Caudal medio de aguas negras: 130 l/seg

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

Caudal máximo de aguas residuales: 520,86 l/seg

Los caudales para los que habrán de prepararse los pozos de bombeo serán:

- "Santa Marta I" (Plaza del Angel):

Caudal medio de aguas negras: 145 l/seg

Caudal máximo de aguas residuales: 870 l/seg

- "Santa Marta II" (La Serna):

Caudal medio de aguas negras: 243 l/seg

Caudal máximo de aguas residuales: 1.458 l/seg

El Plan establece como sistema general la depuradora del Tormes.

5.2.3 Energía

La red eléctrica actual cuenta con 60 transformadores en la zona urbana, sin que exista ninguna subestación en el término; la escasa superficie del ámbito y el hecho de que las grandes líneas y las subestaciones se ubiquen en términos vecinos, sin que exista ningún sistema que destaque respecto a los demás hasta el punto de considerarlo sistema general, aunque se identifican en el plano de información líneas que tienen un carácter estructurante de la red. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir en coordinación con las compañías de servicios sus necesidades de conexión.

5.2.4 Residuos

El municipio cuenta con un punto limpio en la Avenida de Asturias, que se considera suficiente para la demanda actual y futura.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

5.3 Equipamientos y espacios libres

La propuesta de nuevo modelo territorial cumple las disposiciones legales vigentes en cuanto a estándares de dotaciones de sistemas generales de espacios libres y equipamientos. En la configuración del modelo urbano se han tenido en cuenta la conveniencia de la interacción entre equipamientos y espacios libres a la hora de conformar una ciudad más habitable.

En la actualidad, y como se refleja pormenorizadamente en anexo a esta memoria, el suelo urbano cuenta con las magnitudes de sistemas generales y locales referidas en el anexo 10

Las Normas Subsidiarias de 1987 fueron redactadas bajo el Reglamento de Planeamiento de 1978, aplicándose con carácter supletorio para todo aquello no establecido en las mismas las NNSS provinciales de 1976 y su revisión de 1989. El artículo 93-f del Reglamento de Planeamiento de 1978 establece para las Normas Subsidiarias que prevean la clasificación de suelo urbanizable la de fijación de un esquema indicativo de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, que debe referirse a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario. Sin embargo, en las NNSS de 1987 no existen disposiciones relativas a Sistemas Generales. Esto ha llevado a identificar los equipamientos públicos existentes en suelo urbano consolidado (en las NNSS 1987) cuyo rango conlleva este nivel, dado que no estaban calificados como sistemas locales o generales y su funcionalidad es un claro indicio del nivel dotacional en cada caso. Con respecto al planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, se han mantenido los niveles de las dotaciones previstas en cada instrumento salvo en el caso de los espacios libres del borde fluvial del Tormes y del Arroyo de Requesenes comprendidos dentro del sector 1 de las Normas Subsidiarias atendiendo a su clara vinculación a toda población.

Los nuevos sistemas generales propuestos elevarían la cifra de suelo de este nivel dotacional a los siguientes parámetros, debiendo tenerse en cuenta que la

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

población estimada en el caso de completarse las previsiones del Plan sería de 33.547 habitantes:

- Espacios libres: Existen 84.945 m2 de sistemas generales en suelo urbano, a los que se añaden 28.032 m2 en el parque central + 156.734 m2 en el parque norte. De este modo se alcanzarán 269.711 m2 de Espacios Libres de Sistema General, que permiten alcanzar un estándar de 8,04 m2 por habitante en el año horizonte.

- Equipamientos: 63.830 m2 existentes (se ha considerado que parte de los calificados con esta condición en la aprobación inicial deben mantenerse como sistemas locales al servicio de los ámbitos de desarrollo en los que se incluyen, por lo que la cuantía se reduce respecto a dicho momento)+ 20.354 m2 en el nuevo cementerio+ 51.513 m2 en el espacio destinado a parque tecnológico y parque deportivo en el sur+ 32.590 m2 en el espacio destinado al parque deportivo en el norte = 168.287 m2, que permiten cumplir el estándar legal con 5,02 m2/habitante.

Se superan los parámetros mínimos de reserva para equipamientos y espacios que fija el RUCyL dada la voluntad de la corporación de lograr una alta calidad de vida en el municipio. Los elevados estándares de práctica deportiva (se da cuenta en anexo de las actividades en curso) en el municipio, que en muchos aspectos cuenta ya con instalaciones y organizaciones más avanzadas que la vecina capital provincial, deben mantenerse y mejorar de manera acompasada con futuros crecimientos, lo que justifica las reservas previstas en los parques deportivos norte y sur para este uso.

El Sistema General 9 se destina a acoger un Parque Tecnológico, vinculado como elemento dinamizador y sinérgico con la zona industrial calificada, entendido como establecimiento público en el que se mantendrá el carácter público del suelo, alquilándose a empresas y entidades educativas espacios destinados a cualificar la estructura productiva del municipio y el área urbana de Salamanca.

Los sistemas locales de los diferentes ámbitos cuyo planeamiento se remite deberán en todo caso cumplir los parámetros mínimos establecidos por la legislación, definiéndose en las ordenaciones esquematizadas en los planos espacios que cumplen holgadamente dichas previsiones.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

6. CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS TRAS LA APROBACIÓN INICIAL

Se han recibido tras la aprobación inicial del verano de 2008 la orden de la Consejería de Medio Ambiente que establece el documento de referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental, empleado en la confección de dicho documento, y los siguientes informes sectoriales:

- Ministerio de Fomento- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental (22 de septiembre de 2008). Se solicita:

    - La acotación en planos de la anchura de la banda de suelo rústico de protección de infraestructuras de la Ronda Exterior Sur, con un mínimo de 120 m a cada lado del eje (reflejado en planos, cuenta con 250 m de ancho total)

    - El grafiado como suelo rústico con protección de infraestructuras del dominio público de la Autovía A-50 (reflejado en planos dentro del suelo de protección de infraestructuras, más amplio)

    - Dibujo y acotado en planos de la anchura de la línea límite edificación a 50 m de la arista exterior en la autovía y a 25 en los ramales (reflejada en planos)

    - No se autorizan los nuevos cruces previstos bajo la autovía A-50 en la aprobación inicial. Por tanto, la ordenación se modifica suprimiendo esos pasos como acciones del Plan, planteando no obstante la necesidad de asegurar una coherencia entre las tramas viarias de ambas márgenes pensando que en un futuro posterior a la vigencia del Plan puedan estimarse convenientes esas conexiones.

    - Necesidad de mejora del paso superior sobre la autovía en el PK-89,296 (contemplado en las actuaciones del acceso al polígono industrial).

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

- Prohibición de publicidad hasta que los terrenos sean clasificados como urbanos en virtud de la Ley 25/1998, de carreteras (se incorpora a la normativa esta prohibición).

- Incorporación de texto relativo a la protección de las edificaciones contra el impacto acústico de las carreteras (incorporado a la normativa).

- Ministerio de Fomento- Dirección General de Ferrocarriles (4 de noviembre de 2008). Informe favorable al no considerarse el municipio atravesado por la Red Ferroviaria de Interés General del Estado ni haber previsiones de actuaciones en el municipio; la adaptación del límite municipal a la documentación disponible ha hecho que no queden en el término municipal ordenado dominios públicos ferroviarios, aunque si zonas sometidas a las afecciones legales en la materia, con lo que las notificaciones posteriores sobre destino de redes desafectadas no tienen consecuencias.

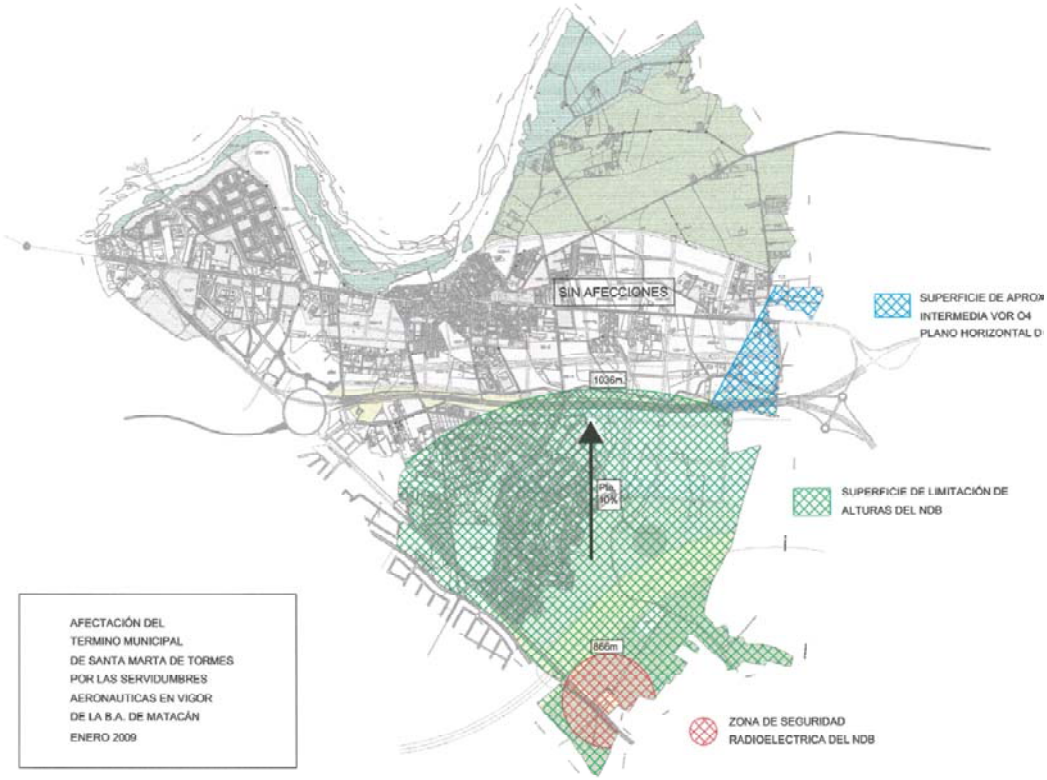
- ADIF- Dirección General de Patrimonio y Urbanismo (30 de septiembre de 2008). Necesidad de corrección de mención a la legislación ferroviaria de referencia (modificación introducida en la normativa) y de reflejo cartográfico de la red ferroviaria; la adaptación del límite municipal ha producido los efectos señalados.

- Diputación Provincial de Salamanca (14 de noviembre de 2008), informe favorable condicionado al reflejo en los planos de ordenación de una zona de protección de infraestructuras de 12 m en suelo urbano y de 18 m en suelo urbanizable en torno a la carretera DSA-100 (Avenida de la Aldehuela- N-501).

- Ministerio de Defensa (23 de marzo de 2009). Adjunta plano con las servidumbres aeronáuticas de la base aérea de Matacán sobre el término municipal, indicando que existirá una afección por la huella de ruido provocado por las maniobras de aterrizaje y despeque. Se han tenido en

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

cuenta las restricciones indicadas en el diseño de las actuaciones propuestas, y se incluye en la normativa la obligatoriedad de autorización específica en los proyectos de construcción afectados.



- Confederación Hidrográfica del Duero y Consejería Adjunta de Zona (23 de marzo de 2009).

    - Análisis de inundabilidad: Dada la condición de planeamiento asumido de dos de los ámbitos y del desarrollo conforme a derecho de su tramitación en su día, se cuenta con informes favorables en el caso de los sectores UZD-A1 (antiguo sector 2 de las Normas Subsidiarias, informe con registro de salida de la Confederación el 3 de septiembre de 2004) y UNC- A1 (antigua área problema 19, informe con registro de salida de la Confederación el 2 de mayo de 2000). El tercer ámbito,

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

denominado UNC 3 en la aprobación inicial, se ha dividido en UNC 3, UNC-17 y UZ 9 en el nuevo documento. El informe de la Confederación Hidrográfica del Duero establece que no existe afección.

- Imposición de determinaciones relativas a vertidos (recogidas en la normativa).

- La Comisaría Adjunta remite informe relativo a las afecciones sobre el Canal de Villagonzalo y sus instalaciones dependientes, indicando condiciones constructivas. Se ha modificado la ordenación del vial de borde Sur para reducir las afecciones al Canal.

- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (26 de junio de 2009). El informe solicita la remisión del catálogo Arqueológico resultante de las prospecciones autorizadas por la Comisión, que se adjunta a la documentación del Plan General en una memoria específica.

7. RESERVA PARA LA AMPLIACIÓN DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

El artículo 84 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que el PGOU debe delimitar reservas de terrenos de cualquier clase para ampliar los patrimonios públicos de suelo. El artículo 377 del RUCyL establece que esta reserva implica la declaración de utilidad pública y de la necesidad de urgente ocupación, a efectos expropiatorios, de los terrenos incluidos en la reserva, por un plazo máximo de cuatro años, así como la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración titular del patrimonio; si el procedimiento expropiatorio no se ha iniciado en cuatro años, la delimitación de la reserva queda sin efecto.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

El artículo 372 RUCyL establece que integran el patrimonio público de suelo, entre otros (apartado b.3) los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas y por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio.

A los efectos del cumplimiento del artículo 84 bis del RUCyL se designa como reserva para ampliación del patrimonio público de suelo la parte sujeta a expropiación del nuevo puente sobre el río Tormes SG-7 (la parte no incluida en los sectores UNC-1-A y UNC-1-B a los efectos de su obtención como Sistema General). Se incluye asimismo una operación sobre patrimonio público de suelo en el sector SUNC-12, aunque el suelo ya forma parte de ese patrimonio con anterioridad a la aprobación del presente Plan al proceder de decisión judicial, como se detalla en anexo específico.

8. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 112 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece la obligación de incluir en la Memoria Vinculante un Resumen Ejecutivo expresivo de:

- Los ámbitos en los que la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración: al tratarse de la redacción de un Plan General que surge como revisión de unas normas claramente obsoletas en cuanto a su formato legal, se han producido modificaciones en el conjunto del término municipal de diversa profundidad, salvo en aquellos ámbitos en los que se asume e incorpora el planeamiento anterior. La cartografía de ordenación refleja estos cambios.

- En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias

La redacción del artículo 12 que requiere este Resumen fue introducida por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOC y L. núm. 135, de 17 de julio de 2009). Es por tanto posterior a la aprobación inicial del Plan General de Santa Marta de Tormes, por acuerdo

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

municipal de 24 de julio de 2007 y con anuncio de información pública insertado en el BOCyL el 13 de agosto de 2008.

El anuncio de la información pública en el BOCyL incluyó el siguiente texto relativo a suspensión de licencias:

Quedan suspendidas las licencias para las siguientes áreas:

1.º– Las obras de construcción de nueva planta.

2.º– Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

3.º– Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.

4.º– Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

5.º– La modificación del uso de construcciones e instalaciones.

La suspensión de licencias afectará:

SUELO RÚSTICO. La suspensión de licencias se aplica a la totalidad del suelo rústico para toda aquella actuación disconforme con el nuevo régimen planteado.

SUELO URBANIZABLE. El suelo urbanizable clasificado como tal se corresponde, o bien, con terrenos en desarrollo que se encuentran en fase de obras o previa a éstas, o bien con suelo que era urbanizable o rústico en el Plan General que se revisa y para el que los parámetros de ordenación son diferentes. Por tanto la suspensión de licencias afecta a todo el suelo urbanizable excepto el clasificado como suelo urbanizable con planeamiento asumido, que podrá proseguir su tramitación conforme a lo establecido en los planes parciales y proyectos correspondientes.

SUELO URBANO. Según las diferentes categorías de suelo urbano, la suspensión se aplicará de la siguiente forma:

Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido: Podrá proseguir su tramitación conforme a lo establecido en los planes parciales y proyectos correspondientes. En aquellos casos en los que la asunción de determinaciones tiene carácter parcial se deberá proceder a modificar las determinaciones señaladas en el documento correspondiente con carácter previo a su aplicación.

Suelo urbano no consolidado sin planeamiento asumido: La suspensión de licencias afecta a todo el suelo urbano no consolidado sin planeamiento asumido incluido en el Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes.

Suelo urbano consolidado: En suelo urbano consolidado quedan suspendidas las licencias, exceptuando el suelo que esté incluido en la ordenanza 9 de planeamiento incorporado.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

En todos los casos y clases de suelo, serán de aplicación las condiciones generales de la edificación en cuanto a criterios para medición de la superficie edificable.

La duración de la suspensión es de dos años.

La suspensión de licencias ha concluido su plazo de vigor, por lo que se entiende que no ha lugar a realizar un resumen ejecutivo en los términos del artículo 112 RUCyL al haber desaparecido su objeto.

Por el equipo redactor:

José María Ezquiaga Dominguez

Doctor Arquitecto

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

9. ANEXO: RELACIÓN DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PREVIAS Y TRATAMIENTO DADO EN LA REVISIÓN

Instrumento de Desarrollo	Aprobación Instrumento de desarrollo	Aprobación modificaciones del instrumento de desarrollo	Aprobación instrumento de gestión	GRADO DE EJECUCIÓN instrumento de desarrollo	ORDENANZAS / Fichas plto. incorporado/ Plto. Asumido
SECTOR 1 "La Fontana"	30 /10/1997	Modif. Art. 41 y 48 ordenanzas 26/05/2005	Refundido 22 enero 1998	Urbanizado. Edificado ± 60%	Ficha plto. incorporado
SECTOR 2 Modif. Puntual NN SS que establece OD	10/05/2006		P. Actuación	Urbanización en ejecución	Ficha UZ-A1 Plto. asumido
SECTOR 3	21/11/1988			100%	Ordenanza 2.1 mantenimiento edificación
SECTOR 4	Sin redactar				Urbanizable / parcialmente pasa a suelo urbano no consolidado UNC-17
SECTOR 5	3/10/91		12/03/1998		Ficha plto. incorporado
SECTOR 6 "Las Nieves"	21/12/1989				Ficha plto. incorporado
SECTOR 7	Sin redactar				Urbanizable
SECTOR 8	Sin redactar				Urbanizable
SECTOR 9	Sin redactar				Urbanizable
SECTOR 10	Sin redactar				Urbanizable
SECTOR 11	20/05/2010				Ficha UZ-A2 Plto. asumido
SECTOR 12 *	29/07/1997 y Acta Refundido 3/12/1997		UA nº1 21/07/1998		Ficha plto. incorporado
SECTOR 13	8/10/1992		25/11/1993		Ficha plto. incorporado
SECTOR 13 bis	25/10/1993	28/03/1996			Ordenanza 2.1
Estudio Detalle Parcela ANAYA	27/07/2004				Ficha UNC-A3 Plto. asumido
Modif. NNSS asignación	28/11/2000				UR-3 Ficha plto. Incorporado

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

Instrumento de Desarrollo	Aprobación Instrumento de desarrollo	Aprobación modificaciones del instrumento de desarrollo	Aprobación instrumento de gestión	GRADO DE EJECUCIÓN instrumento de desarrollo	ORDENANZAS / Fichas plto. incorporado/ Plto. Asumido
usos a parcela institucional Huerta Capuchinos					UR-2, UNC-15 y UR-1, UNC16
PERI Unidad Actuación UR-3 Huerta Capuchinos	23/07/2002				Ficha plto. incorporado
PERI Sector M.UR Las Viñas	20/12/2002				Ficha UNC-A2 Plto. asumido

*CTU aprueba el PP, remitiendo a comprobación de subsanación de deficiencias. El acta que certifica dicho extremo se firma el 3 de diciembre de 1997.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

ÁREAS PROBLEMA	Aprobación DEFINITIVA plto	Aprobación modificaciones	Aprobación instrumento de gestión	GRADO DE EJECUCIÓN plto. desarrollo	ORDENANZAS / Fichas plto. incorporado/ Plto. Asumido
AP 1	26/03/1991				Ficha plto. incorporado
Modif. Puntual elevación altura máx. a 10,5 m		26/05/1994			Ficha plto. incorporado
E Detalle Padres Paules *	Decreto alcaldía 25/11/99 y ratificado Pleno 11/03/2000				Ficha catálogo
Modif. Puntual Aparcam. en sup. C C El Tormes		7/06/2001			
Estudio Detalle parcela 3T-2	21/02/2001				Ficha plto. incorporado
Estudio Detalle parcela 3T-1	9/04/2002				Ficha plto. incorporado
AP 2	Sin redactar				
AP 3 y 4	8/10/1992				Ordenanza 4.2
AP 5				Rectificación alineaciones	Ordenanza 2.1
AP 6				Proy.urbanización junto con edif.	Ordenanza 1
AP 7	E Detalle 11/05/1989				Ordenanza 1
AP 8	E detalle 11/05/1989				Ordenanza 2.1
AP 9	26/03/1991		10/02/1994 Proy. Compen.		Ordenanza 2.1
AP 10	***				Ordenanza zona 1-E
AP 11			Proy Compen.		Ordenanza 2.1
AP 12	Sin redactar				UNC-7
AP 13	22/11/1990				Ordenanza 4.2
AP 14			9/11/1989 Proy. Urbaniz.		Ordenanza 2.1
AP 15		31/10/91 **			Ordenanza 3
AP 16	12/09/1994				Ordenanza 2.1

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

ÁREAS PROBLEMA	Aprobación DEFINITIVA plto	Aprobación modificaciones	Aprobación instrumento de gestión	GRADO DE EJECUCIÓN plto. desarrollo	ORDENANZAS / Fichas plto. incorporado/ Plto. Asumido
AP 17					SUNC
AP 18	E Detalle 26/06/1989			Ordena alineaciones interiores	Zona 1
AP 19	7/05/2001		14/09/2006		Ficha UNC-A1 Plto. asumido
AP 20	Sin redactar				UNC- 5
AP 21	Sin redactar				UNC-17
AP22	Sin redactar				En UZ-4

*Establece tres parcelas y la edificabilidad en cada una
** Modificación NNSS para cambio de uso
*** Urbanizado, resta por edificar una manzana a la que se le ha dado la ordenanza 1-E

10. ANEXO: RELACIÓN DE SISTEMAS LOCALES Y GENERALES EXISTENTES

Los códigos señalados para cada elemento han sido reflejados en el plano de calificación del suelo urbano (cuaderno A3).

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SG EL	84.945	SL EL (publ)	43.512	SG VIARIO	302.005
SG EQ	63.830	SL EQ (publ)	191.436		
SG SU	3.480	SL SU	3.177		

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
EL-UC-101	PARQUE FLUVIAL	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	45.293	Obtenido
EL-UC-102	ARROYO DE LOS REQUESENES	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	27.577	Obtenido
EL-UC-103	PADRES PAÚLES	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	12.075	Obtenido

TOTALES SUELO URBANO ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	SUP. TOTAL	84.945
	OBTENIDA	84.945
	NO OBT.	

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

EL-UC-01	PLAZA DEL ÁNGEL	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	1.020	Obtenido
EL-UC-02	PLAZA DE LA IGLESIA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	850	Obtenido
EL-UC-03	BUENAVISTA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	548	Obtenido
EL-UC-04	PASEO FLUVIAL	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	337	Obtenido
EL-UC-05	PLAZA DE CASTILLA Y LEÓN	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	771	Obtenido
EL-UC-06	CALLE CIUDAD DE ÁVILA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	601	Obtenido
EL-UC-07	CALLE CLAVEL	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	6.698	Obtenido
EL-UC-08	RAFAEL ALBERTI	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	2.115	Obtenido
EL-UC-09	MIGUEL DELIBES	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	1.778	Obtenido
EL-UC-10	PLAZA MAYOR	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	771	Obtenido
EL-UC-11	PLAZA DEL CONDE DE BARCELONA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	1.079	Obtenido
EL-UC-12	CALLE VERSALLES	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	506	Obtenido
EL-UC-13	AVDA. SALAMANCA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	2.088	Obtenido
EL-UC-14	JARDÍN SIGNO XXV	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	4.288	Obtenido
EL-UC-15	CALLE GLORIA FUERTES	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	2.986	Obtenido
EL-UC-16	CALLE CARMEN MARTÍN GAITE	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	1.637	Obtenido
EL-UC-17	PLAZA DE LOS COMUNEROS	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	2.588	Obtenido
EL-UC-18	AVDA. DE ASTURIAS	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	4.178	Obtenido
EL-UC-19	AVDA. DE SEGOVIA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	3.620	Obtenido
EL-UC-20	AVDA. DE ZAMORA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	1.675	Obtenido
EL-UC-21	CR ALBA 6 N2-4	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	3.500	Obtenido
EL-UC-22	AVDA DE ASTURIAS 2	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	898	OBTENIDO

TOTALES SUELO URBANO ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	**SUP. TOTAL**	**43.512**
	OBTENIDA	**43.512**
	NO OBT.	

S.L. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (no computables a los efectos del cumplimiento del RUCYL)

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
EL-PR-UC-01	AVDA. DE LA FONTANA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	2.159	Obtenido
EL-PR-UC-02	RESIDENCIAL ALDEBARÁN	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	26.481	Obtenido
EL-PR-UC-03	AVENIDA ALDEBARÁN	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	1.854	Obtenido
EL-PR-UC-04	CALLE LA CARPA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	3.771	Obtenido
EL-PR-UC-05	CALLE LAS GAVIOTAS	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	4.184	Obtenido
EL-PR-UC-06	CALLE LA CANTERA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	11.839	Obtenido
EL-PR-UC-07	AVDA. PRADO POCITO	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	37.281	Obtenido
EL-PR-UC-08	CALLE DE LAS LIEBRES	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	1.558	Obtenido
EL-PR-UC-09	CALLE DE DOLORES IBARRURI	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	2.537	Obtenido
EL-PR-UC-10	AVENIDA DEL PRADO DE VALDELAGUA	ESPACIO LIBRE	URBANO CONSOLIDADO	24.550	Obtenido

TOTALES SUELO URBANO ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	**SUP. TOTAL**	**116.214**
	OBTENIDA	**116.214**
	NO OBT.	

SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS COMUNITARIOS

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
SC-UC-05	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	1.738	Obtenido
SC-UC-05b	EQUIPAMIENTO	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	1.003	Obtenido
SC-UC-06		SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	168	Obtenido
SC-UC-07	NUEVO AYUNTAMIENTO	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	2007	Obtenido
SC-UC-08	POLICÍA LOCAL. JUZGADO DE PAZ. ASISTENCIA SOCIAL.	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	72	Obtenido
SC-UC-09	PROTECCIÓN CIVIL Y SERVICIOS MUNICIPALES	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	3.634	Obtenido

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

SC-UC-11	CEMENTERIO	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	3.685	Obtenido

TOTALES SUELO URBANO SG SERVICIOS COMUNITARIOS	**SUP. TOTAL**	**12.307**
	OBTENIDA	**12.307**
	NO OBT.	

SISTEMAS LOCALES DE SERVICIOS COMUNITARIOS

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
SC-UC-01	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y SANITARIO LA FONTANA	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	2.634	Obtenido
SC-UC-02	SOLAR DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL AVDA. ZAMORA	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	679	Obtenido
SC-UC-03	SOLAR DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL AVDA. ZAMORA	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	550	Obtenido
SC-UC-04	SOLAR DE USO SOCIO CULTURAL CALLE ASTURIAS	SEVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	2.394	Obtenido
SC-UC-10	SOLAR DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL AVDA. VALLADOLID	SEVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	2.336	Obtenido
SC-UC-12	SOLAR PARA LOCALES DE REUNIÓN ALDEBARÁN	SEVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	1.116	Obtenido
SC-UC-13		SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	3.512	Obtenido
SC-UC-14	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	910	Obtenido
SC-UC-15	EQUIPAMIENTO PRIVADO	SERVICIOS COMUNITARIOS	URBANO CONSOLIDADO	267	Privado

TOTALES SUELO URBANO SL SERVICIOS COMUNITARIOS PUBLICOS	**SUP. TOTAL**	**14.121**
	OBTENIDA	**14.121**
	NO OBT.	
SL SERVICIOS COMUNITARIOS- PRIVADO	**SUP.**	**267**

SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
SG-SU-01	DEPURADORA	SERVICIOS URBANOS	URBANO CONSOLIDADO	3232	Obtenido

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

SG-SU-02	DEPÓSITOS	SERVICIOS URBANOS	URBANO CONSOLIDADO	248	Obtenido
TOTALES SUELO URBANO			**SUP. TOTAL**	**3.480**	
SG SERVICIOS URBANOS			**OBTENIDA**	**3.480**	
			NO OBT.		

SISTEMAS LOCALES DE SERVICIOS URBANOS

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
SU	60 TRANSFORMADORES EN SUELO URBANO	SERVICIOS URBANOS	URBANO CONSOLIDADO	1.684	Obtenidos
SU-PL	PUNTO LIMPIO	SERVICIOS URBANOS	URBANO CONSOLIDADO	1.493	Obtenido
TOTALES SUELO URBANO			**SUP. TOTAL**	**3.177**	
SL SERVICIOS URBANOS			**OBTENIDA**	**3.177**	
			NO OBT.		

SISTEMAS GENERALES CULTURALES

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
C-UC-02	BIBLIOTECA Y SALÓN DE ACTOS	CULTURAL	URBANO CONSOLIDADO	483	Obtenido
C-UC-03	BIBLIOTECA Y CENTRO DE INFORMACIÓN JUVENIL AVDA. ENRIQUE DE SENA	CULTURAL	URBANO CONSOLIDADO	46	Obtenido
C-UC-04	CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA AVDA. ENRIQUE DE SENA	CULTURAL	URBANO CONSOLIDADO	53	Obtenido
TOTAL SISTEMAS GENERALES CULTURALES				**582**	
			OBTENIDA	**582**	
			NO OBT.		

SISTEMAS LOCALES CULTURALES

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
C-UC-01	MOLINO	CULTURAL	URBANO CONSOLIDADO	328	Obtenido
C-PR-UC-01	PLAZA DE TOROS VALDELAGUA	CULTURAL	URBANO CONSOLIDADO	10.156	Obtenido

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

TOTAL SISTEMAS LOCALES CULTURALES		
	OBTENIDA	10.484
	NO OBT.	

SISTEMAS GENERALES EDUCATIVOS

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
E-UC-02	CENTRO DE EDUCACIÓN COMPENSATORIA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	97	Obtenido

TOTALES SISTEMAS GENERALES EDUCATIVO		
	SUP. TOTAL	97
	OBTENIDA	97
	NO OBT.	

SISTEMAS LOCALES EDUCATIVOS

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
E-UC-01	SOLAR USO ESCOLAR LA FONTANA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	11.618	Obtenido
E-UC-03	I.E.S. TORRENTE BALLESTER	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	11.611	Obtenido
E-UC-04	C.P. SAN BLAS	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	9.474	Obtenido
E-UC-05	C.F.P. HERNÁNDEZ VERA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	7.590	Obtenido
E-UC-06	SOLAR USO ESCOLAR AVDA. PALENCIA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	6.426	Obtenido
E-UC-07	C.P. MIGUEL HERNÁNDEZ Y ESCUELA HOGAR	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	21.683	Obtenido
E-UC-08	C.E.I. INFANTA ELENA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	2.106	Obtenido
E-UC-09	C.E.I.	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	2.068	Obtenido
E-UC-10	JARDÍN DEL NIÑO CRUZ ROJA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	2.413	Obtenido
E-UC-11	C.P. CARMEN MARTÍN GAITE	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	6.334	Obtenido
E-UC-12	I.E.S. CALIXTO Y MELIBEA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	9.474	Obtenido
E-UC-13	SOLAR USO ESCOLAR VALDELAGUA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	2.464	Obtenido
E-UC-14	SOLAR USO ESCOLAR URB. ATYKA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	1.784	Obtenido
E-UC-15	SOLAR USO ESCOLAR CM CARBAJOSA	EDUCATIVO	URBANO CONSOLIDADO	1.003	Obtenido

TOTALES SISTEMAS LOCALES EDUCATIVO		
	SUP. TOTAL	96.048
	OBTENIDA	96.048

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

			NO OBT.		

SISTEMA GENERAL ASISTENCIAL

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
A-UC-02	HOGAR DEL JUBILADO	ASISTENCIAL	URBANO CONSOLIDADO	1.977	Obtenido
A-UC-03	CENTRO OCUPACIONAL EL CUETO	ASISTENCIAL	URBANO CONSOLIDADO	5.497	Obtenido

TOTALES SISTEMAS GENERALES ASISTENCIAL	**SUP. TOTAL**	**7.474**	
	OBTENIDA	**7.474**	
	NO OBT.		

SISTEMA LOCAL ASISTENCIAL

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
A-UC-01	RESIDENCIA TERCERA EDAD CAJA DUERO	ASISTENCIAL	URBANO CONSOLIDADO	24.742	Obtenido
A-UC-04	CENTRO ASISTENCIAL PARA MADRES SOLTERAS	ASISTENCIAL	URBANO CONSOLIDADO	6.381	Obtenido
A-UC-05	RESIDENCIA DE MENORES HOGAR DE CARMELITAS	ASISTENCIAL	URBANO CONSOLIDADO	2.830	Obtenido
A-UC-06	CENTRO OCUPACIONAL Y RESIDENCIA EL TELAR	ASISTENCIAL	URBANO CONSOLIDADO	1.229	Obtenido
A-UC-07	RESIDENCIA TERCERA EDAD SAN CAMILO	ASISTENCIAL	URBANO CONSOLIDADO	25.309	Obtenido
A-PR-UC-08	CENTRO OCUPACIONAL INSOLAMIS VALDELAGUA	ASISTENCIAL	URBANO CONSOLIDADO	6.540	Obtenido

TOTALES SISTEMAS LOCALES ASISTENCIAL	**SUP. TOTAL**	**67.031**	
	OBTENIDA	**67.031**	
	NO OBT.		

SISTEMA GENERAL SANITARIO

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
S-UC-02	CENTRO DE SALUD	SANIDAD	URBANO CONSOLIDADO	496	Obtenido

TOTALES SISTEMAS GENERALES SANITARIO	**SUP. TOTAL**	**496**	
	OBTENIDA	**496**	
	NO OBT.		

SISTEMA LOCAL SANITARIO

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo	Estado obtención

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

				(m2)	
S-UC-01	HOSPITAL DE SALAMANCA	SANIDAD	URBANO CONSOLIDADO	3.742	Obtenido

TOTALES SUELO URBANO SANITARIO	**SUP. TOTAL**	**3.742**
	OBTENIDA	**3.742**
	NO OBT.	

SISTEMA GENERAL DEPORTIVO

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
D-UC-01	SOLAR DEPORTIVO LA FONTANA	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	5.101	Obtenido
D-UC-02	PARQUE DEPORTIVO CALLE ASTURIAS	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	3.358	Obtenido
D-UC-04	PISTAS DE TENIS-FRONTÓN	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	4.751	Obtenido
D-UC-05	PABELLÓN, PISCINAS Y CAMPO DE FÚTBOL MUNICIPALES	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	29.664	Obtenido

TOTALES SISTEMAS GENERALES DEPORTIVOS	**SUP. TOTAL**	**42.874**
	OBTENIDA	**42.874**
	NO OBT.	

SISTEMA LOCAL DEPORTIVO (PRIVADO)

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
D-UC-03	ZONA DEPORTIVA CALLE MINISTRO FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	4.468	Obtenido
D-PR-UC-01	GIMNASIO LA FONTANA	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	1.799	Obtenido
D-PR-UC-02	POLIDEPORTIVO ALDEBARÁN	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	21.176	Obtenido
D-PR-UC-03	FRONTÓN URBANIZACIÓN ATYKA	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	750	Obtenido
D-PR-UC-04	PISTAS URBANIZACIÓN. ATYKA	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	9.094	Obtenido
D-PR-UC-05	PISCINA URBANIZACIÓN ATYKA	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	3.134	Obtenido
D-PR-UC-06	CL MINISTRO FERNANDEZ ORDOÑE 4	DEPORTIVO/ COMUNITARIO	URBANO CONSOLIDADO	4.468	Obtenido

TOTAL DEPORTIVO PRIVADO (SL)	**44.889**

RELIGIOSO (privado)

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
R-PR_UC-01	PADRES PAÚLES	RELIGIOSO	URBANO CONSOLIDADO	47.016	Obtenido
R-PR_UC-02	CENTRO PARROQUIAL SANTA MARTA	RELIGIOSO	URBANO CONSOLIDADO	871	Obtenido
R-PR-UC-03	CAPILLA SANTIAGO APÓSTOL	RELIGIOSO	URBANO CONSOLIDADO	1.741	Obtenido
TOTALES				**49.628**	
RELIGIOSO				**49.628**	

OTROS EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Código	Nombre	Categoría	Clase de suelo	Superficie de suelo (m2)	Estado obtención
EQ-PR-UC-01	CALLE DE LAS GOLONDRINAS	EQUIPAMIENTOS	URBANO CONSOLIDADO	8934	Obtenido
EQ-PR-UC-02	AV. PRADO VALDELAGUNA	EQUIPAMIENTOS	URBANO CONSOLIDADO	3337	Obtenido
TOTALES				**12.271**	
OTROS EQUIPAMIENTOS PRIVADOS				**12.271**	

11. ANEXO: LAS ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN SANTA MARTA

En el curso 2009-2010 el municipio llevó a cabo las siguientes actividades deportivas, que son continuidad de un esfuerzo comparable mantenido durante años:

- Escuelas deportivas municipales
    - Escuela de futbol sala (19 equipos, de septiembre a junio, de lunes a viernes)

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

  - Escuela de baloncesto (9 equipos, de septiembre a junio, de lunes a viernes)

- Juegos escolares, coordinando y canalizando las competiciones provinciales escolares, con dotación de material, uso de pabellones cubiertos y gestión de medios de transporte (de septiembre a junio, sábados)

- Actividades físicas para el adulto (de octubre a junio, martes, miércoles y viernes)

- Programa infantil nieve

- Gimnasia rítmica

- Gimnasia de mantenimiento para la tercera edad

- Judo

- Actividades extraescolares deportivas de octubre a junio para 3 colegios

- Campeonatos intercentros de baloncesto, atletismo y futbol sala en Mayo y Junio, con más de 200 niños

- Cursos de natación en julio y agosto, en coordinación con la Diputación Provincial

- Trofeos de futbol 8 veteranos en junio y julio.

- Colaboración con:

  - Campeonato de España de Gimnasia Rítmica Cadete

  - Vuelta ciclista a Salamanca "Trofeo Diputación"

  - Exhibiciones de Gimnasia Rítmica y Batuka

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

- Carrera "La Lotería" (navidad)
- Campeonatos de Judo
- Día de la bici
- Campeonato internacional de baloncesto
- Campeonato de pesca infantil
- Cross de la Isla del Soto

12. ANEXO: MOTIVACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEFINIDA PARA EL SECTOR UNC-12

1) Antecedentes urbanísticos:

   a) Las Normas Subsidiarias de 1987 clasifican el ámbito como suelo urbano.

   b) El Plan Parcial de Valdelagua califica el ámbito (polígono 19) como R (Reserva para la creación de centros culturales, cívico comerciales y recreativos de promoción privada).

   c) Del análisis del plano de estructura de las Normas Subsidiarias (2000) se deduce que las dotaciones definidas para el ámbito de Valdelagua son las establecidas por el plan parcial (salvo en lo relativo a las franjas L3 de mínimo espesor ubicadas en la zona norte adyacentes al límite con el desarrollo de Villas de Valdelagua, que en las Normas de 1987 se incluían en las correspondientes áreas problemas 3 y 4), aunque en la actualidad son privadas (salvo la que integra el sector UNC-12 por las razones señaladas a continuación) al no haberse producido la recepción municipal de la urbanización. El Plan General aprobado provisionalmente establece una unidad de normalización que permite articular la cesión de las dotaciones aún no recibidas al Ayuntamiento, entendiéndose que estas,

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

por su posición y pese a su actual carácter privado, son las que revisten el carácter de sistemas locales al servicio de los vecinos del ámbito en el planeamiento original y cumplen los mínimos de reserva del marco legal original.

d) El Plan Parcial de Valdelagua establece las siguientes reservas:

   i) Parques y jardines públicos, 18 m2/vivienda (12.096 m2) o 10% de la superficie ordenada (69.456 m2). Se califican 70.340 m2

   ii) Centros docentes, 12 m2/vivienda (8.064 m2). Se califican 15.570 m2 de suelo para centros culturales y docentes públicos y privados.

   iii) Servicios de interés público y social. El Reglamento de 1978 establecía una obligación de 10 m2 por vivienda (4.480 m2), y se califican 4.858 m2

   iv) En la documentación del Plan Parcial se indica, tras hablar de los equipamientos y espacios libres públicos que:

   > *"de los restantes equipamientos la ley no exige mínimos sino sólo reservas genéricas de emplazamiento. Se han adoptado una serie de emplazamientos para estos fines dejando a la libre iniciativa de la comunidad de propietarios del núcleo la creación de cualquiera de este tipo de instalaciones, siempre que estuvieran debidamente justificadas".*

e) Las Normas Subsidiarias de 1987:

   i) Incorporaron los usos del Plan Parcial:

      (1) Incorpora las dotaciones del Plan Parcial, manteniendo su delimitación con la excepción de los espacios libres que pasan a incluirse en las Áreas Problema 3 y 4

      (2) Mantiene los usos establecidos en el Plan Parcial para las parcelas destinadas a usos lucrativos (parcelas señaladas con las letras

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

P(superficie parcelable con destino a viviendas) y parcelas señaladas con la letra R (reserva para centros culturales, cívico comerciales y recreativos de promoción privada)

ii) Establece nuevas ordenanzas para el ámbito completo de Valdelagua, resultantes de aplicar las de suelo urbano.

f) El ámbito del sector UNC-12 no proviene, por tanto, de una parcela destinada a cubrir las necesidades dotacionales públicas (las únicas para las que establece exigencias la legislación actualmente vigente), sino que se determina la posibilidad de acoger unos usos lucrativos ya en aquel marco legal, hoy en día englobables en su mayor parte en el uso comercial y considerados igualmente usos lucrativos. La finalidad del Reglamento de 1978 al prever reservas para usos comerciales (en parte debida a que en aquel momento, previo a la implantación generalizada de grandes superficies periféricas, la tipología de mercados municipales de abastos aún mantenía su vigencia y existían galerías privadas de alimentación de pequeño tamaño que se implantaban en los nuevos desarrollos) era lograr la existencia de servicios a la población a nivel local, evitando la creación de tejidos monofuncionales; en la actualidad la exigencia del RUCyL de aplicar índices de diversidad de uso viene a cubrir esta misma finalidad.

g) Cabe recordar que en el momento de redactar el Plan Parcial no existía ninguna gran superficie comercial en el sentido actual del término en la provincia. El municipio de Santa Marta cuenta en 2010 (datos del Anuario Económico 2011 de La Caixa) con 2 centros comerciales que suman 46.620 m2 de superficie de venta (54% de la capacidad del total de la provincia de Salamanca), a los cuales puede añadirse en términos de servicio a la población santamartina, por su inmediata proximidad, el centro comercial Leclerc en Carbajosa (11.200 m2 adicionales). Ante este cambio sustancial respecto al momento en que se redactan el Plan Parcial (1977) y las Normas Subsidiarias (1987), en la Revisión se ha optado por

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

atribuir a estos suelos un carácter predominantemente residencial con una adecuada dotación comercial de carácter local. De este modo se evitan las externalidades negativas que para la calidad de vida en la zona se derivarían de la implantación de una gran superficie comercial de la magnitud posible de acuerdo con el planeamiento anterior, a causa del tráfico de automóviles que suelen generar estos establecimientos.

h) La nueva ordenación propuesta establece como objetivo dar continuidad al tejido residencial del entorno garantizando la existencia de comercio en la escala local, con previsión de edificación aislada de uso comercial y de ubicación de comercio en planta baja de edificios de vivienda colectiva (correspondientes a un porcentaje del 20% al 30% de la edificabilidad total del ámbito). Además, remite al planeamiento de desarrollo la obligación de fijar sus propias reservas de dotaciones de carácter local según los estándares definidos por el RUCyL para el suelo urbano no consolidado (categorización derivada del cambio de uso y el incremento de densidad residencial), que por tanto incrementarán las definidas en su día para el Plan Parcial original.

2) Antecedentes relativos al procedimiento judicial, por orden cronológico (en el expediente obran reproducciones de la documentación):

a) Sentencia del procedimiento 1170-89 (emitida el 30/11/1992), declaración de nulidad del convenio suscrito por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, el promotor de la Urbanización Valdelagua D. Mariano Rodriguez Sánchez y el Presidente de la Comunidad de Propietarios de la misma, en el que entre otras cuestiones se incluye la consideración de que se ha cumplido la cesión del 10% de aprovechamiento del Plan Parcial originario.

b) Confirmación de la sentencia por el Tribunal Supremo el 31/01/1996

c) Acuerdo de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 30/06/1998, relativo a la

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

ejecución de la sentencia, en el que la Sala acuerda que el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes exija al promotor D. Mariano Rodríguez Sánchez la cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector en la forma legalmente permitida.

d) Informe emitido por el Arquitecto Municipal a 22/11/2002 respecto a: 1) número exacto de metros cuadrados que corresponden al 10% del aprovechamiento medio correspondiente al Plan Parcial de Valdelagua, 1) valoración en euros por metro cuadrado que corresponde al citado aprovechamiento.

e) Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes sobre acuerdo de la Comisión Informativa de Economía y Hacienda del 14/04/2004, relativo al escrito presentado por D. Mariano Rodriguez Sánchez, manifestando formalmente su ofrecimiento de pago para hacer frente a la deuda contraída con el Ayuntamiento, en trámite de ejecución de sentencia dictada en el recurso 1170/89. El escrito señala que el pago de la deuda se efectuará con la suma del abono de 7.163.010 € mediante la transmisión al Ayuntamiento de las fincas comprendidas en el sector SUNC-12 y de la cuantía restante en metálico. Se establecen condiciones adicionales a la transmisión de titularidad. El acuerdo de la mencionada Comisión Informativa es el de aceptar el ofrecimiento y dar traslado de tal extremo a la Sala para recabar su conformidad.

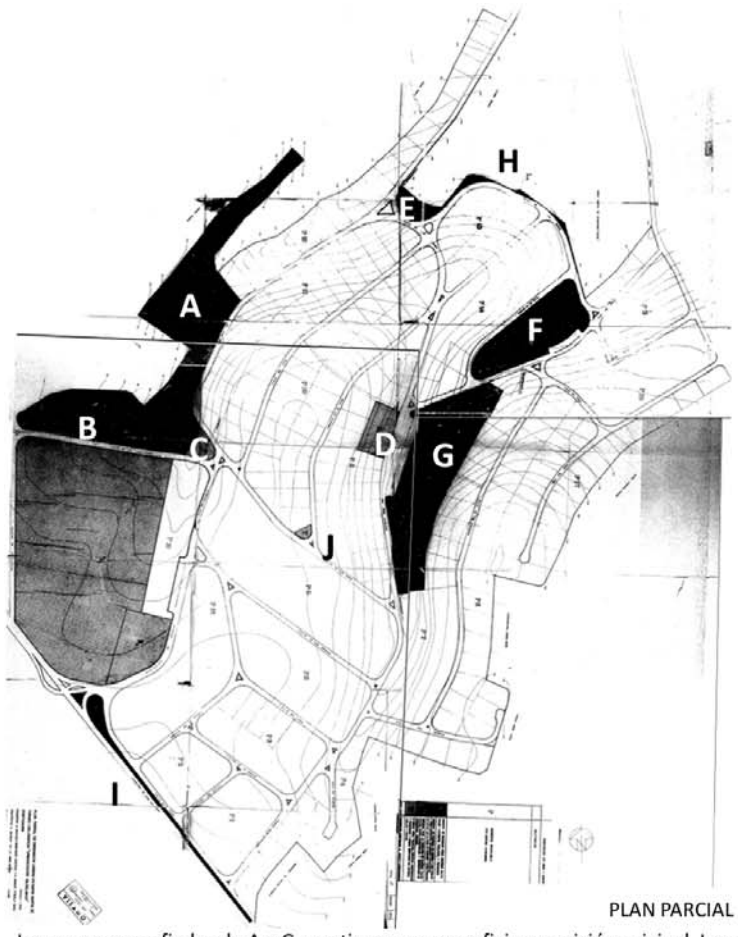
f) Auto nº 107/04, de fecha 14/07/2004 de la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Estimación de que el acuerdo del Pleno de Santa Marta de Tormes del 16 de abril de 2004 por el que se aprobó la propuesta de pago formulada por D. Mariano Ródriguez está dirigido a hacer efectivo el cumplimiento del auto firme, de 30 de junio de 1998, dictado en ejecución de la sentencia firme de 30 de noviembre de 2002, si bien no se tendrá por ejecutada dicha sentencia hasta que se realice el integro cumplimiento de

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas

las obligaciones contraídas en el referido convenio y se comunique a la sala por el Ayuntamiento.

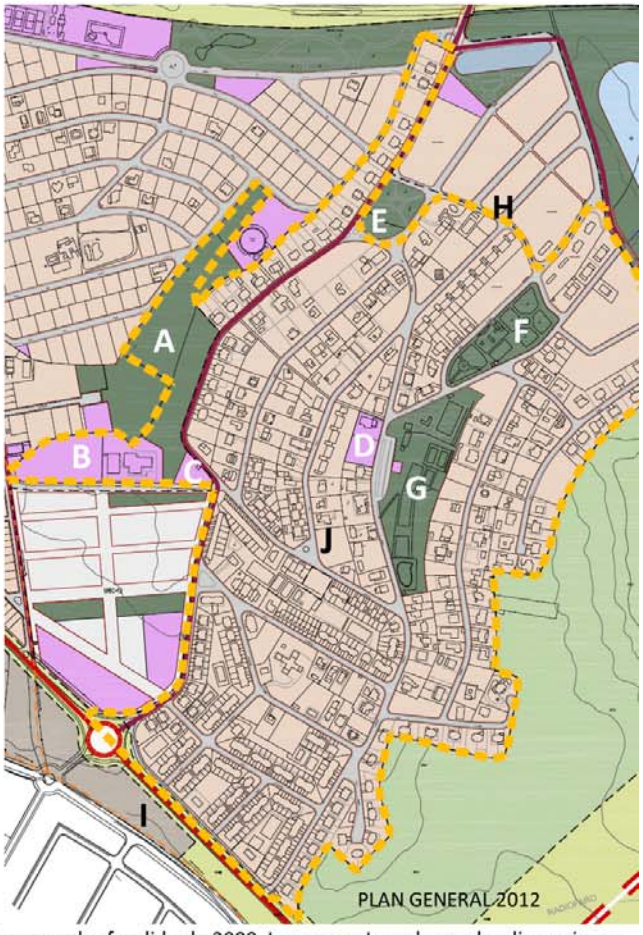
g) Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Santa Marta de Tormes dándose por enterada del auto 107/04 al 27/07/2004.

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC12 Las Golondrinas



PLAN PARCIAL

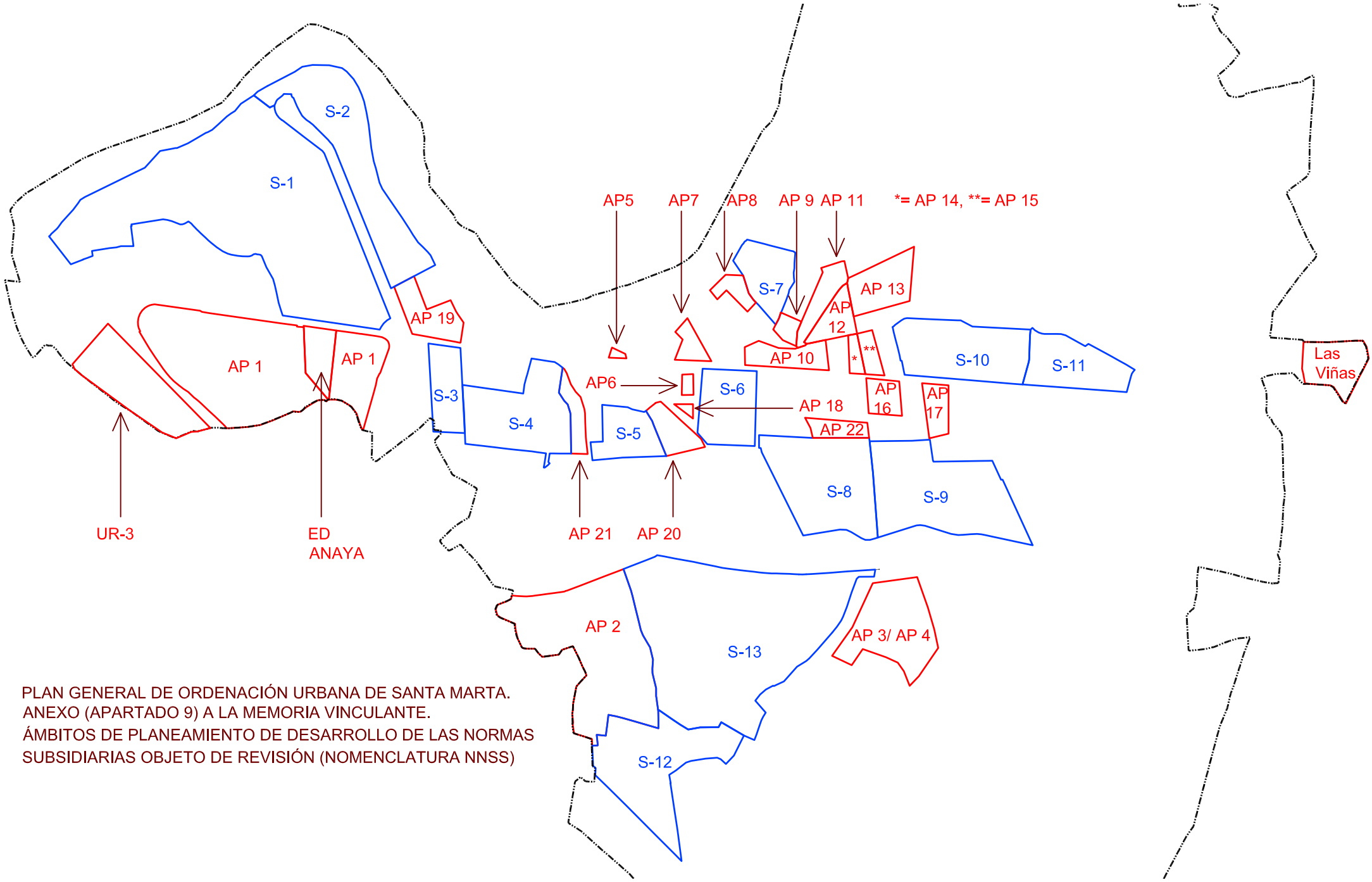
TEXTO REFUNDIDO NNSS 2000



PLAN GENERAL 2012

Las reservas grafiadas de A a G mantienen su superficie y posición original. La reserva H fue eliminada en las Normas Subsidiarias de 1987, como puede apreciarse en el refundido de 2000. La reserva I no alcanza las dimensiones mínimas para espacios libres del RUCyL, y ha sido objeto de modificaciones por las sucesivas obras en la carretera. La calificación J como suelo de interés público y social en el planeamiento original corresponde en realidad al antiguo depósito de agua de la urbanización Valdelagua, construido en las primeras fases del desarrollo y rodeado por vías públicas, fuera de servicio desde hace años y rodeado por vías públicas; su superficie lo hace inviable como dotación y el Plan lo califica como espacio viario

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES. ANTIGUO PLAN PARCIAL DE VALDELAGUA. CORRESPONDENCIA DE RESERVAS DOTACIONALES



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA.
ANEXO (APARTADO 9) A LA MEMORIA VINCULANTE.
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS OBJETO DE REVISIÓN (NOMENCLATURA NNSS)

C- Normativa

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. NORMAS GENERALES 14

Capítulo I.1 Naturaleza y contenido 14

Artículo 1 Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General 14
Artículo 2 Contenido del Plan General 14
Artículo 3 Contenido de las Normas Urbanísticas 15

Capítulo I.2 Vigencia, revisión, modificaciones e interpretación 15

Artículo 4 Ámbito territorial y vigencia del Plan General 15
Artículo 5 Revisión del Plan General 16
Artículo 6 Modificación del Plan General 16
Artículo 7 Interpretación del Plan General 16

Capítulo I.3 Desarrollo del plan general 17

Artículo 8 Desarrollo de las determinaciones de planeamiento 17
Artículo 9 Reajuste de delimitaciones 18
Artículo 10 Planes Parciales 18
Artículo 11 Planes Especiales 18
Artículo 12 Estudios de detalle 18
Artículo 13 Proyectos de urbanización 19

Capítulo I.4 Régimen jurídico del suelo 20

Artículo 14 Delimitación del contenido normal de la propiedad 20
Artículo 15 Edificaciones conformes con el planeamiento anterior 20
Artículo 16 Planeamiento asumido y planeamiento incoporado 20
Artículo 17 Construcciones, instalaciones y edificaciones disconformes con la ordenación 21
Artículo 18 Construcciones, instalaciones y edificaciones fuera de ordenación 21

Capítulo I.5 Reservas para la ampliación del patrimonio público de suelo 23

Artículo 19 Reservas para la ampliación del patrimonio público de suelo 23

TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO 24

Capítulo II.1 Suelo urbano 24

Artículo 20 Categorías 24
Artículo 21 Derechos en suelo urbano 24
Artículo 22 Deberes en suelo urbano 25

Capítulo II.2 Suelo urbanizable 26

Artículo 23 Categorías 26
Artículo 24 Deberes en suelo urbanizable 27

Capítulo II.3 Suelo rústico 27

Artículo 25 Categorías 27
Artículo 26 Derechos en suelo rústico 27
Artículo 27 Deberes en suelo rústico 28
Artículo 28 Prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico 28
Artículo 29 Obras de urbanización en suelo rústico 29

TÍTULO III. RÉGIMEN DE LOS USOS 31

Capítulo III.1 Preliminar 31

Artículo 30 Clases de usos 31
Artículo 31 Relación de los usos 31
Artículo 32 Simultaneidad de usos 32
Artículo 33 Ámbito de aplicación 32
Artículo 34 Obras en edificios existentes 33
Artículo 35 Dimensión y disposición de huecos y elementos de circulación 33
Artículo 36 Representación de usos en la cartografía 33
Artículo 37 Los usos en el suelo rústico 33
Artículo 38 Condiciones generales de compatibilidad de los usos 33
Artículo 39 Condiciones particulares para el conjunto de los usos dotacionales de equipamiento comunitario 33

Capítulo III.2 Regulación pormenorizada de los usos 34

Sección 1 Uso residencial 34

Artículo 40 Definición y clasificación 34
Artículo 41 Superficie útil y estancia 34
Artículo 42 Iluminación y ventilación 34
Artículo 43 Condiciones mínimas de habitabilidad 35
Artículo 44 Superficies útiles mínimas de las dependencias 35
Artículo 45 Condiciones de distribución de las dependencias 35
Artículo 46 Pasillos y escaleras 36
Artículo 47 Vivienda colectiva 36

Sección 2 Uso de industria 36

Artículo 48 Definición 36
Artículo 49 Primera categoría- Industrias compatibles con la vivienda 37
Artículo 50 Segunda categoría- industrias complementarias con el uso dominante residencial 37
Artículo 51 Tercera categoría- industrias que requieren uso dominante industrial 38
Artículo 52 Cuarta categoría. Industrias incompatibles con núcleo de población 38
Artículo 53 Regulación del uso 38
Artículo 54 Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras 38
Artículo 55 Condiciones de funcionamiento 39
Artículo 56 Vertidos industriales 43

Sección 3 Uso terciario de oficinas 43

Artículo 57 Definición 43
Artículo 58 Clasificación 43
Artículo 59 Accesos 44
Artículo 60 Dimensiones y condiciones de los locales 44

Sección 4 Uso terciario de Comercio 45

Artículo 61 Definición 45
Artículo 62 Clasificación 45
Artículo 63 Accesos, aparcamiento, carga y descarga 46
Artículo 64 Condiciones de los locales 46

Sección 5 Uso terciario de relación 47

Artículo 65 Definición y clasificación 47
Artículo 66 Dimensiones y condiciones de los locales 47

Sección 6 Uso terciario hotelero 48

Artículo 67 Definición 48
Artículo 68 Clasificación 48
Artículo 69 Condiciones 48

Sección 7 Uso educativo 49

Artículo 70 Definición 49
Artículo 71 Condiciones 49

Sección 8 Uso cultural 49

Artículo 72 Definición 49
Artículo 73 Condiciones 50

Sección 9 Uso sanitario 50

Artículo 74 Definición 50
Artículo 75 Clasificación 50
Artículo 76 Condiciones 50

Sección 10 Uso asistencial 50

Artículo 77 Definición 50
Artículo 78 Condiciones 51

Sección 11 Uso de residencia comunitaria 51

Artículo 79 Definición 51
Artículo 80 Clasificación 51
Artículo 81 Condiciones 51

Sección 12 Uso religioso 51

Artículo 82 Definición 51

Artículo 83 Condiciones ... 51

Sección 13 Uso de servicios comunitarios ... 52

Artículo 84 Definición ... 52
Artículo 85 Condiciones para los cementerios y tanatorios ... 52

Sección 14 Uso deportivo ... 52

Artículo 86 Definición ... 52
Artículo 87 Clasificación ... 52
Artículo 88 Condiciones ... 53

Sección 15 Espacios libres ... 53

Artículo 89 Definición ... 53
Artículo 90 Condiciones ... 53

Sección 16 Condiciones para la red viaria ... 53

Artículo 91 Definición ... 53
Artículo 92 Condiciones ... 53

Sección 17 Uso aparcamiento, garaje y elementos asimilables ... 54

Artículo 93 Definición y ámbito de aplicación ... 54
Artículo 94 Dotación mínima de aparcamientos ... 54
Artículo 95 Categorías ... 55
Artículo 96 Dimensiones de las plazas ... 56
Artículo 97 Estacionamiento en vía pública ... 56
Artículo 98 Aparcamiento- Garaje en parcela privada ... 57
Artículo 99 Accesos rodados a garaje- aparcamiento ... 58
Artículo 100 Altura libre ... 59
Artículo 101 Ventilación ... 59
Artículo 102 Instalaciones contra incendios ... 59
Artículo 103 Prohibiciones ... 59
Artículo 104 Condiciones de los talleres del automóvil y motocicletas ... 59
Artículo 105 Condiciones de los depósitos de vehículos usados ... 60

Sección 18 Servicios del automóvil ... 60

Artículo 106 Definición y ámbito de aplicación ... 60
Artículo 107 Condiciones de las estaciones de servicio ... 60

Sección 19 Red ferroviaria ... 60

Artículo 108 Régimen legal ... 60
Artículo 109 Definición ... 60
Artículo 110 Condiciones generales de uso ... 61
Artículo 111 Condiciones particulares de la zona de viales ... 61
Artículo 112 Condiciones particulares de la zona ferroviaria ... 61
Artículo 113 Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario ... 61

Artículo 114 Aparcamiento 62
Artículo 115 Condiciones de desarrollo 62
Artículo 116 Licencias de obras 62
Artículo 117 Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril 62
Artículo 118 Otras condiciones de las ordenaciones colindantes 64

Sección 20 Servicios urbanos 64

Artículo 119 Definición 64
Artículo 120 Condiciones 64

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN 66

Capítulo IV.1 Ámbito de aplicación de los proyectos de urbanización. Conservación de las obras de urbanización 66

Artículo 121 Ámbito de aplicación y contenido de los proyectos de urbanización 66
Artículo 122 Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario 66
Artículo 123 Ejecución de los proyectos de urbanización 66
Artículo 124 Conservación de la urbanización 66

Capítulo IV.2 Normas de Urbanización 67

Sección 1 El espacio viario 67

Artículo 125 Definición 67
Artículo 126 Clasificación a efectos de ordenación 67
Artículo 127 Condiciones de diseño de la red viaria 68
Artículo 128 Condiciones específicas 75

Sección 2 El espacio ferroviario 76

Artículo 129 Condiciones generales de diseño 76
Artículo 130 Condiciones particulares en la zona del pasillo ferroviario 76

Sección 3 Determinaciones sobre las zonas verdes 76

Artículo 131 Ordenación 76
Artículo 132 Estructuras móviles y usos provisionales 76
Artículo 133 Servidumbres 76

Sección 4 Infraestructuras básicas 77

Artículo 134 Dimensionado de redes 77
Artículo 135 Sobre la red de abastecimiento 77
Artículo 136 Normalización de elementos 77
Artículo 137 Condiciones de potabilidad 77
Artículo 138 Almacenamiento y capacidad de depósitos 77
Artículo 139 Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales. Definiciones 78
Artículo 140 Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales. Condiciones de los vertidos 78

Artículo 141 Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales. Registro de los vertidos, control, inspección, infracciones y sanciones 80
Artículo 142 El drenaje de aguas pluviales en áreas de baja densidad 81
Artículo 143 Regulación de vertidos en suelo rústico 81
Artículo 144 Disposiciones generales a otras conducciones 81
Artículo 145 Disposiciones para la ordenación del subsuelo 82

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN 83

Capítulo V.1 Disposiciones comunes 83

Artículo 146 Condiciones generales de la edificación 83

Capítulo V.2 Normas generales de edificación 83

Artículo 147 Parcela 83
Artículo 148 Solar 84
Artículo 149 Definiciones relativas a la edificabilidad 84
Artículo 150 Ocupación de parcela 85
Artículo 151 Alineación 86
Artículo 152 Ancho de vial 87
Artículo 153 Alturas 87
Artículo 154 Altura reguladora máxima y máximo número de plantas 88
Artículo 155 Construcciones permitidas por encima de la altura y usos bajo cubierta 88
Artículo 156 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia 89
Artículo 157 Planta baja 91
Artículo 158 Planta sótano 92
Artículo 159 Plantas altas 92
Artículo 160 Medianería 93
Artículo 161 Manzana 93
Artículo 162 Profundidad edificable 93
Artículo 163 Espacio libre interior de manzana 93
Artículo 164 Retranqueos de la edificación respecto a la alineación 93
Artículo 165 Reglas sobre medianerías 93
Artículo 166 Reglas sobre retranqueos 94
Artículo 167 Cuerpos salientes 94
Artículo 168 Elementos salientes 94
Artículo 169 Ventilación e iluminación 95
Artículo 170 Obras de ampliación 96
Artículo 171 Patio de luces 96
Artículo 172 Separaciones mínimas a linderos privados y públicos 97
Artículo 173 Elementos técnicos de las instalaciones 97
Artículo 174 Casos particulares 98

TÍTULO VI. CALIDAD AMBIENTAL 100

Artículo 175 Zonificación acústica 100

Artículo 176 Plan de Gestión de Residuos Urbanos e Industriales 100

TÍTULO VII. SISTEMAS 101

Capítulo VII.1 Disposiciones comunes 101

Artículo 177 Sistemas generales y sistemas locales 101
Artículo 178 Clases de sistemas 101
Artículo 179 Obtención de suelo para sistemas generales 101
Artículo 180 Obtención de suelo para sistemas locales 102
Artículo 181 Desarrollo de los sistemas generales 102
Artículo 182 Ejecución de los sistemas generales 102

Capítulo VII.2 Sistema viario 102

Artículo 183 Definición del sistema viario 102
Artículo 184 Jerarquización y condiciones 103
Artículo 185 Accesos rodados desde las propiedades colindantes 103

Capítulo VII.3 Sistema general ferroviario 103

Artículo 186 Definición 103
Artículo 187 Condiciones 104

Capítulo VII.4 Sistema de espacios libres 104

Artículo 188 Definición 104
Artículo 189 Parques urbanos y jardines 104
Artículo 190 Condiciones de uso 104

Capítulo VII.5 Sistema de redes de servicios 105

Artículo 191 Definición 105
Artículo 192 Protección de trazados de infraestructuras 105

Capítulo VII.6 Sistema de dotaciones y equipamientos 105

Artículo 193 Definición 105
Artículo 194 Equipamientos locales y usos 106

TÍTULO VIII. SUELO URBANO 107

Capítulo VIII.1 Suelo urbano. Delimitación, desarrollo y ejecución 107

Artículo 195 Delimitación y Desarrollo 107
Artículo 196 Alineaciones y rasantes 107
Artículo 197 Sistemas de actuación 107
Artículo 198 Zonas de ordenanza 108
Artículo 199 Obras en las edificaciones 108

Capítulo VIII.2 Ordenanzas zonales 110

Sección 1 Preliminar 110

Artículo 200 Definición 110
Artículo 201 Aplicación 110
Artículo 202 Alteración de las condiciones particulares 110
Artículo 203 Edificabilidad 110

Sección 2 Zona 1: Manzana cerrada 111

Artículo 204 Ámbito, uso y tipología característica 111
Artículo 205 Obras admisibles 111
Artículo 206 Condiciones de ordenación 111
Artículo 207 Condiciones de ordenación para el ámbito de la zona 1-C 113
Artículo 208 Condiciones de ordenación para el ámbito de la zona 1-E 113

Sección 3 Zona 2: Mantenimiento de la edificación 114

Artículo 209 Ámbito, uso y tipología característica 114
Artículo 210 Obras admisibles y condiciones para su realización 114

Sección 4 Zona 3: Bloque abierto 115

Artículo 211 Ámbito y usos 115
Artículo 212 Uso y tipología característica 115
Artículo 213 Obras admisibles 115
Artículo 214 Condiciones de ordenación 115
Artículo 215 Condiciones específicas vinculadas al Convenio del Matadero Matosa 117

Sección 5 Zona 4: residencial de vivienda unifamiliar 117

Artículo 216 Ámbito y grados 117
Artículo 217 Uso y tipología característica 118
Artículo 218 Obras admisibles 118
Artículo 219 Condiciones de la edificación en el grado primero- vivienda unifamiliar aislada 118
Artículo 220 Condiciones de la edificación en el grado segundo- vivienda unifamiliar agrupada 119
Artículo 221 Ordenanza de vallas 120

Sección 6 Zona 5: industrial 121

Artículo 222 Ámbito y grados 121
Artículo 223 Uso característico 121
Artículo 224 Obras admisibles 121
Artículo 225 Condiciones de ordenación y edificación en el grado primero- industria escaparate .. 122
Artículo 226 Condiciones de ordenación y edificación en el grado segundo- industria limpia 122
Artículo 227 Condiciones de ordenación y edificación en el grado tercero- almacenamiento y actividades logísticas 123

Sección 7 Zona 6: Terciario 124

Artículo 228 Ámbito, grados y regulación de usos 124
Artículo 229 Obras admisibles 124

Artículo 230 Condiciones de ordenación y edificación ... 124

Sección 8 Zona 7: Comercial ... 125

Artículo 231 Ámbito y regulación de usos ... 125
Artículo 232 Obras admisibles ... 125
Artículo 233 Condiciones de ordenación y edificación ... 125

Sección 9 Zona 8: Equipamiento público o privado ... 126

Artículo 234 Ámbito y grados ... 126
Artículo 235 Obras admisibles ... 126
Artículo 236 Condiciones de Ordenación ... 126

Sección 10 Zona 9: Planeamiento incorporado ... 127

Artículo 237 Ámbito ... 127
Artículo 238 Planeamiento incorporado- Valdelagua ... 128
Artículo 239 Planeamiento incorporado- Aldebarán (sector 13- Las Piedras) ... 128
Artículo 240 Planeamiento incorporado- Atyka (sector 12) ... 131
Artículo 241 Planeamiento incorporado- La Fontana (Sector 1- La Serna) ... 133
Artículo 242 Planeamiento incorporado- Veralux (sector 5) ... 135
Artículo 243 Planeamiento incorporado- Área problema 1 ... 137
Artículo 244 Planeamiento incorporado- edificación no realizada en el Plan Parcial 6- Las Nieves ... 141
Artículo 245 Planeamiento incorporado- Antigua Huerta de los Capuchinos ... 142

SECCIÓN 11 Zona LM: parcelas en el límite municipal ... 143

Artículo 246 Ámbito de aplicación y condiciones ... 143

TÍTULO IX. SUELO URBANIZABLE ... 144

Capítulo IX.1 Suelo urbanizable ... 144

Artículo 247 Delimitación y Desarrollo ... 144
Artículo 248 Usos provisionales ... 144
Artículo 249 Ajustes ... 144
Artículo 250 Ejecución del planeamiento ... 145
Artículo 251 Contenido y determinaciones de los Planes Parciales ... 146
Artículo 252 Limitaciones ... 148

TÍTULO X. SUELO RÚSTICO ... 150

Capítulo X.1 Delimitación- categorías y régimen jurídico ... 150

Artículo 253 Delimitación ... 150
Artículo 254 Categorías ... 150
Artículo 255 Régimen jurídico de la propiedad en el suelo rústico ... 150
Artículo 256 Régimen del suelo ... 150

Capítulo X.2 PARCELACIONES Y SEGREGACIONES ... 151

Artículo 257 Parcelación urbanística 151
Artículo 258 Segregación de fincas 151

Capítulo X.3 Regulación de los usos 152

Artículo 259 Usos regulados 152
Artículo 260 Clases de usos 152
Artículo 261 Usos de actividades agrarias 153
Artículo 262 Usos de actividades al servicio de las obras públicas 153
Artículo 263 Usos de industria- concepto y categorías 154
Artículo 264 Industrias extractivas 154
Artículo 265 Industrias vinculadas al medio rural. Condiciones de implantación 154
Artículo 266 Depósitos al aire libre 155
Artículo 267 Equipamientos y servicios- Conceptos y categorías 155
Artículo 268 Equipamientos y servicios- condiciones generales 156
Artículo 269 Dotaciones 156
Artículo 270 Dotaciones con edificación significativa 156
Artículo 271 Dotaciones de ocio- condiciones de implantación 157
Artículo 272 Equipamientos especiales 157
Artículo 273 Cementerios 158
Artículo 274 Vertederos 158
Artículo 275 Concepto y categorías de vivienda unifamiliar 158
Artículo 276 Condición de vivienda unifamiliar aislada 159
Artículo 277 Edificaciones auxiliares en vivienda unifamiliar 159

Capítulo X.4 Condiciones generales de edificación 159

Artículo 278 Condiciones de la edificación 159
Artículo 279 Cierres de fincas 159
Artículo 280 Condiciones higiénicas 159
Artículo 281 Condiciones estéticas de la edificación 160

Capítulo X.5 Condiciones particulares de cada categoría de suelo rústico 161

Artículo 282 Regulación de las condiciones particulares 161
Artículo 283 Suelo rústico de protección natural 161
Artículo 284 Suelo rústico de protección agropecuaria 161
Artículo 285 Suelo rústico de protección cultural 162
Artículo 286 Suelo rústico de protección de infraestructuras 162
Artículo 287 Suelo rústico de entorno urbano 163

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

Capítulo I.1 Naturaleza y contenido

Artículo 1 Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General

1. El Plan General de Santa Marta de Tormes es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio que tiene por función establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado en los que se considera oportuno.

2. El Plan General ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el Reglamento que la desarrolla. Todo lo que no quede expresamente reglado en la presente normativa se entenderá regulado por la legislación vigente por esta Comunidad Autónoma, así mismo en caso de aclaración o de contradicción se estará a lo indicado por dicha legislación.

3. El Plan General se redacta como resultado del proceso de revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Santa Marta de Tormes, aprobadas definitivamente el 27 de mayo de 1987.

Artículo 2 Contenido del Plan General

El presente Plan General de Santa Marta de Tormes se compone de los siguientes documentos:

2. Introducción
3. Memoria Informativa
4. Memoria Vinculante
5. Normativa Urbanística
6. Planos de información
7. Planos de Ordenación
8. Catálogo. En todo caso se estará a lo establecido en su documentación y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
9. Estudio Económico

10. Documentación para la tramitación ambiental
11. Anexo arqueológico. Este documento contiene el análisis de los bienes de esta naturaleza existentes en el municipio, la delimitación de zonas arqueológicas y el régimen normativo aplicable.

Artículo 3 Contenido de las Normas Urbanísticas

El contenido de las Normas Urbanísticas está integrado por los siguientes títulos:

12. Título I. Normas generales
13. Título II. Régimen del suelo
14. Título III. Régimen de los usos
15. Título IV. Condiciones generales de urbanización
16. Título V. Condiciones generales de edificación
17. Título VI. Sistemas
18. Título VII. Suelo Urbano
19. Título VIII. Suelo Urbanizable
20. Título IX. Suelo Rústico
21. Anexo. Fichas de ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, nuevos sistemas generales y actuaciones aisladas

Capítulo I.2 Vigencia, revisión, modificaciones e interpretación

Artículo 4 Ámbito territorial y vigencia del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes es de aplicación en su término municipal y a él se ajustará la actividad urbanística que se desarrolle dentro del mismo. El presente Plan General entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por la legislación vigente, y tendrá vigencia indefinida en tanto no sea sustituido por otro de naturaleza y alcance semejante, sin prejuicio de las posibles modificaciones puntuales que puedan tramitarse. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de 12 años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo.

Durante el primer trimestre de cada año, los servicios técnicos municipales elaborarán y presentarán públicamente un Informe descriptivo de su actividad durante el año anterior, cumpliendo con lo establecido en el artículo 429 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Del resultado de estos informes se podrá deducir la necesidad de modificar o revisar el Plan General.

Artículo 5 Revisión del Plan General

El Plan General deberá revisarse en los siguientes supuestos:

a) Una vez transcurrido el límite temporal de sus previsiones, en el supuesto de que el Ayuntamiento verifique la necesidad de una revisión.

b) Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

c) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

Artículo 6 Modificación del Plan General

1. El Plan General podrá modificarse en los supuestos y conforme al procedimiento previsto en la legislación urbanística en vigor. El Proyecto de Modificación deberá justificar expresamente su necesidad y contenido así como la observancia de los criterios del Plan General respecto de la estructura general y orgánica del territorio y de la clasificación del suelo.

2. No se consideran modificaciones del Plan General:

    a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas Urbanísticas para cada clase de suelo

    b. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos. Se estará a lo indicado en el capítulo 3 de este título primero a la hora de valorar la entidad de los reajustes de delimitaciones.

3. No podrán tramitarse Modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones, suponga la Revisión del mismo.

4. Se considerarán supuesto de modificación las innovaciones del Plan General derivadas de determinaciones contenidas en los Instrumentos de Ordenación del Territorio.

Artículo 7 Interpretación del Plan General

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan General se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. La Memoria Vinculante es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre diversas determinaciones, si resultaran para ello insuficientes las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas.

3. En los supuestos de discrepancia entre los documentos gráficos, prevalecerá el de escala mayor. Si la discrepancia se produce entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última. En las mediciones, prevalecerá la realidad sobre lo que pueda deducirse de los planos. En todas aquellas determinaciones en las que se den simultáneamente superficies fijas o absolutas estimadas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

5. Tienen el carácter de determinaciones de ordenación general, con el grado de vinculación que les es propio las contenidas en el art. 80.1 RUCYL.

6. La previsión de conexiónes supramunicipales sugeridas en los planos de Clasificación y de Clasificación y Calificación en Suelo Urbanizable- Red Viaria Estructurante debe interpretarse, a los efectos del artículo 6.3 LOTCyL, como determinaciones orientativas.

Capítulo I.3 Desarrollo del plan general

Artículo 8 Desarrollo de las determinaciones de planeamiento

1. El desarrollo de las determinaciones del presente Plan General, corresponderá al Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes (en adelante el Ayuntamiento), en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares, establecidas en la Legislación estatal y autonómica del Suelo, Reglamentos que la desarrollan y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. En todo caso de planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, será preceptivo el informe favorable de la confederación hidrográfica del Duero al que hace mención el art. 104 RUCYL según su modificación por el decreto 68/2006, de 5 de octubre.

3. Corresponderá a los distintos departamentos Ministeriales y Consejerías, el desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento en sus respectivas competencias.

4. Los Planes de Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle se adaptarán a las determinaciones sobre contenido sustantivo, estructura documental y tramitación establecidas en la legislación urbanística vigente.

5. En todo caso, la documentación contenida deberá alcanzar un grado de detalle equivalente o mayor que el definido por el Plan General en los ámbitos con ordenación detallada.

Artículo 9 Reajuste de delimitaciones

Se entenderá que el reajuste de las delimitaciones de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado es de escasa entidad, y por tanto posible sin modificación puntual del Plan General, si:

i. Es motivado por el ajuste de las delimitaciones cartográficas del Plan General a límites físicos

ii. No afecta a más del 5% de la superficie de la unidad de actuación.

iii. No agrega nuevas parcelas a la unidad respecto a las incluidas en la delimitación original

iv. No incrementa la superficie incluida en la unidad de ninguna parcela en más de un 15%

v. En el caso de que el límite del sector fuera un suelo destinado a Sistemas Generales, no se incluyen en la unidad suelos situados en su lado opuesto

Artículo 10 Planes Parciales

Será obligatoria la formulación de un Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable delimitado, con el objeto de establecer su ordenación detallada, y de delimitar de forma pormenorizada los sectores, debiendo ser formulados conforme a los arts. 46 de la LUCYL y 137 y ss. del RUCYL. Previo a su formulación, será obligatorio redactar un estudio arqueológico detallado, firmado por técnico competente (arqueólogo titulado), conforme a lo previsto en el artículo 75 de esta normativa.

Artículo 11 Planes Especiales

1. Podrán formularse Planes Especiales con las finalidades indicadas en la legislación urbanística vigente. En cualquier caso, los Planes Especiales deberán ser formulados por el Ayuntamiento u otra administración pública sin que puedan modificar ninguna de las determinaciones del Plan General salvo las relativas a delimitación con las limitaciones expuestas en esta normativa.

2. En todo caso, los Planes Especiales deberán cumplir las condiciones establecidas en los art. 47 a 49 de la LUCYL, y 143 y ss. del RUCYL

Artículo 12 Estudios de detalle

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en ámbitos definidos en el presente Plan General o cuando resulte posible conforme a la normativa urbanística aplicable en suelo urbano consolidado y no consolidado con el objeto de modificar la ordenación detallada establecida desde el Plan General.

2. Los Estudios de Detalle no pueden modificar la ordenación general establecida por el Plan General. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la ley de urbanismo de Castilla y León. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

4. En todo caso, los Estudios de Detalle deberán cumplir las siguientes condiciones establecidas en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

    a. Ordenación del ámbito completo necesario para su finalidad. En el caso de que se especifique desde el Plan General el ámbito y condiciones para el Estudio de Detalle correspondiente, deberá respetarse dicha especificación.

    b. Respeto a las condiciones establecidas en las determinaciones de Ordenación General aplicables al ámbito del Estudio de Detalle.

    c. Desarrollo documental y tramitación conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

5. Los Estudios de Detalle que afecten a suelo urbano consolidado deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

    a. El Estudio de Detalle ordenará preferentemente ámbitos que aseguren una coherencia urbana, esto es, manzanas completas o parcelas que compongan al menos un frente completo de dicha manzana y la resolución de sus esquinas.

    b. Se resolverán en el interior del ámbito las situaciones de medianerías vistas y discontinuidades en las alineaciones.

Artículo 13 Proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del Plan General y su planeamiento de desarrollo. No podrán redactarse otros que los que ejecutan las determinaciones del presente Plan o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

3. Con independencia de los proyectos de urbanización, el Ayuntamiento podrá aprobar, conforme a la normativa de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integramente el conjunto de determinaciones de un documento de planeamiento.

4. Tendrán también este carácter de proyectos de obras ordinarias los redactados por particulares que soliciten conjuntamente licencias de edificación y de urbanización para parcelas aisladas en suelo urbano consolidado en los que únicamente deba de completarse la urbanización.

Capítulo I.4 Régimen jurídico del suelo

Artículo 14 Delimitación del contenido normal de la propiedad

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del Planeamiento, en los términos previstos en la legislación urbanística en vigor.

2. Las facultades dominicales se ejercerán según las prescripciones de la legislación urbanística y las contenidas en el presente Plan General.

Artículo 15 Edificaciones conformes con el planeamiento anterior

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan.

Sin prejuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en tres situaciones:

- Fuera de ordenación
- Disconformes con el planeamiento
- Conformes a la nueva ordenación

Artículo 16 Planeamiento asumido y planeamiento incoporado

A los efectos del presente Plan General se establecen los siguientes conceptos:

22. Ámbitos de planeamiento asumido: corresponde a aquellos en los que existe una regulación urbanística definida en un instrumento de desarrollo de las NNSS previas al presente Plan, en los que todavía queda por consolidar una parte relevante de la urbanización y/o la edificación. Su regulación se refleja en las fichas correspondientes del anexo, incorporando las modificaciones que se han estimado oportunas. En todo caso, las condiciones generales definidas en esta normativa para la edificación y los usos tienen carácter subsidiario para todo lo no regulado anteriormente

23. Ámbitos de planeamiento incorporado: corresponde a ámbitos de suelo urbano consolidado con un alto grado de ejecución edificatoria en los que se desea mantener la regulación de la edificación contenida en los planeamientos de desarrollo que permitieron su urbanización. Su regulación se refleja en la Norma Zonal 9.

Artículo 17 Construcciones, instalaciones y edificaciones disconformes con la ordenación

En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de estas Normas Urbanísticas

Artículo 18 Construcciones, instalaciones y edificaciones fuera de ordenación

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo y se incluyen en la relación del apartado cuarto de este artículo, quedan calificados como fuera de ordenación y regulados según el artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2.- En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3.- Los edificios e instalaciones, incluidos sus usos, que sin estar prohibidos en este Plan General, fueran disconformes con todos o alguno de los parámetros de la Ordenanza de la zona en que estuvieran situados, se calificarán como disconformes con el planeamiento urbanístico. El Ayuntamiento podrá autorizar, si no está prevista su expropiación o demolición, obras de mantenimiento en las siguientes circunstancias:

a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Las obras no aumenten la edificabilidad, salvo que, previo informe municipal, se acepten incrementos que no sobrepasen el volumen resultante de aplicar los parámetros de la Ordenanza de la zona en que estuviera situadas.

4.- Relación de usos fuera de ordenación:

- Instalaciones de Mataderos del Oeste, S.A., emplazadas en el cruce de la travesía de la carretera N-501 y el Camino de Carbajosa

- Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

- Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

- Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

Capítulo I.5 Reservas para la ampliación del patrimonio público de suelo

Artículo 19 Reservas para la ampliación del patrimonio público de suelo

A los efectos del cumplimiento del artículo 84 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se designa como reserva para la ampliación del patrimonio público de suelo la parte sujeta a expropiación del nuevo puente sobre el río Tormes SG-7 (la parte no incluida en los sectores UNC-1-A y UNC-1-B a los efectos de su obtención como Sistema General). Su delimitación gráfica se incluye en la ficha del sector y en el plano de Calificación del suelo urbano a escala 1:1.000.

TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO

Capítulo II.1 Suelo urbano

Artículo 20 Categorías

El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. Su régimen se define en las ordenanzas de edificación y usos, así como en las ordenanzas zonales. Se divide en dos categorías atendiendo a los criterios del Reglamento de urbanismo de Castilla y León:

i. Consolidado, regulado por ordenanzas zonales No Consolidado, cuyas condiciones de ordenación se establecen mediante fichas anexas a esta normativa Condición de solar

Tienen la condición de solar las parcelas de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del plan general, y que cuenten con:

24. Acceso por vía urbana pública de acuerdo con las condiciones definidas en el plan general.

25. Servicios urbanísticos disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el plan general.

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias, de acuerdo a lo establecido por estas normas urbanísticas.

Artículo 21 Derechos en suelo urbano

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán los siguientes derechos, dependiendo de la categoría de suelo en que se encuentren dichos terrenos:

1. En Suelo Urbano Consolidado, la edificación vinculada a los usos establecidos para cada zona en este Plan General podrá ejecutarse directamente en el caso de que la parcela tenga la condición de solar. En el caso de que no cuente con dicha condición, deberán realizarse previamente las obras que dispone el artículo 68 del RUCyL en los términos que establece este Plan General.

2. En el Plan se definen actuaciones aisladas de urbanización en suelo urbano consolidado, que se ejecutarán de forma unitaria por el Ayuntamiento a través de proyectos de urbanización. En el supuesto de que el Ayuntamiento no haya ejecutado dicha urbanización, las licencias de actos edificatorios están condicionadas a que el propietario de la parcela cuyo frente está afectado ceda gratuitamente el suelo exterior a las alineaciones, debidamente urbanizado, conectando las redes de servicios urbanos a los sistemas generales más próximos.

3. El contenido de la propiedad del suelo, en suelo urbano consolidado, viene definido por el aprovechamiento real de sus parcelas, resultante de aplicar las determinaciones de ordenación detallada

de este Plan General. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre sus parcelas. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

4. En tanto no se culmine el proceso de planeamiento de desarrollo definitorio de la ordenación detallada, con su gestión y su proyecto de edificación, en suelo urbano no consolidado se permiten:

   i. Las obras de mantenimiento de los usos existentes y legalmente autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, quedando prohibida toda ampliación que supere el 10% de la superficie edificada en la parcela o transformación del uso.

   ii. En las transferencias de propiedad y en cualquier acto de transformación de la estructura parcelaria deberá mantenerse como tamaño mínimo de parcela el previamente existente.

   iii. Ninguna licencia que se conceda para usos provisionales dará lugar a indemnizaciones.

   iv. Es precisa constancia documental del consentimiento expreso del solicitante para el desmantelamiento de la edificación y del uso.

Artículo 22 Deberes en suelo urbano

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano deberán cumplir los siguientes deberes, dependiendo de la categoría de suelo en que se encuentren dichos terrenos:

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán ceder gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones.

2. En Suelo Urbano no Consolidado la edificación vinculada a los usos establecidos para cada sector en este Plan General sólo podrá ejecutarse una vez que las parcelas hayan adquirido la condición de solar, sin perjuicio de que la licencia urbanística pueda autorizar la ejecución simultanea de las obras de urbanización con las correspondientes garantías en los términos de los arts. 43.2 y 45.2 del RUCYL. Los propietarios de terrenos en unidades de actuación están obligados a ejecutar las obras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores (incluidas pavimentaciones), aún estando incluidos en actuaciones aisladas de las definidas en el número anterior.

3. Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado deben ceder gratuitamente al municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y, en su caso, a la conexión a los existentes o su ampliación y refuerzo, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.

4. En suelo urbano no consolidado será obligatoria la equidistribución de cargas y beneficios en el marco del correspondiente Proyecto de Actuación.

Capítulo II.2 Suelo urbanizable

Artículo 23 Categorías

26. El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo. Comprenden el suelo urbanizable los ámbitos grafiados con el código correspondiente en el plano de clasificación del suelo Derechos en suelo urbanizable

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable pueden ejercer los siguientes derechos, dependiendo de la categoría correspondiente:

1 En Suelo Urbanizable, la edificación vinculada a los usos establecidos para cada sector en este Plan General sólo podrá ejecutarse una vez que las parcelas hayan adquirido la condición de solar, sin perjuicio de que la licencia urbanística pueda autorizar la ejecución simultanea de las obras de urbanización con las correspondientes garantías en los términos de los arts. 43.2 y 45.2 del RUCYL. Los propietarios de terrenos en unidades de actuación están obligados a ejecutar las obras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores (incluidas pavimentaciones), aún estando incluidos en actuaciones aisladas de las definidas en el número anterior.

2 El contenido de la propiedad del suelo, en suelo urbanizable, viene definido por el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector en que se incluyen, salvo en el caso de sectores incluidos total o parcialmente en Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural, donde se aplicará integramente el aprovechamiento medio del sector conforme al artículo 42.1.b1º del RUCyL. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

3 En tanto no se culmine el proceso de planeamiento de desarrollo definitorio de la ordenación detallada, con su gestión y su proyecto de edificación, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 313 del RUCyL para el Suelo Urbanizable Delimitado sin ordenación detallada, en suelo urbanizable, se permiten:

- Las obras de mantenimiento de los usos existentes y legalmente autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, quedando prohibida toda ampliación que supere el 10% de la superficie edificada en la parcela o transformación del uso.

- En las transferencias de propiedad y en cualquier acto de transformación de la estructura parcelaria deberá mantenerse como tamaño mínimo de parcela el previamente existente.

- Ninguna licencia que se conceda para usos provisionales dará lugar a indemnizaciones.

- Es precisa constancia documental del consentimiento expreso del solicitante para el desmantelamiento de la edificación y del uso.

4 En suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada pueden ejercerse los siguientes derechos

i. Promoción de la urbanización mediante presentación al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos e impone las obligaciones propias del suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

ii. Uso provisional hasta que se apruebe el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada. Dicho uso deberá ser objeto de autorización de acuerdo con el procedimiento establecido en el plan general, siempre que no estén prohibidos expresamente en la normativa de este plan, en las Directrices de Ordenación del Territorio con aplicación en el municipio, ni en otras normas aplicables.

iii. Uso rústico, disfrute y disposición de los terrenos conforme a su naturaleza originalmente rústica, y siempre de acuerdo con las condiciones del suelo rústico de entorno urbano, hasta que se apruebe el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada.

Artículo 24 Deberes en suelo urbanizable

Los propietarios de los terrenos situados en suelo urbanizable deben cumplir los siguientes deberes, dependiendo de la categoría correspondiente:

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbanizable delimitado deben ceder gratuitamente al municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y, en su caso, a la conexión a los existentes o su ampliación y refuerzo, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.

2. En suelo urbanizable será obligatoria la equidistribución de cargas y beneficios en el marco del correspondiente Proyecto de Actuación.

Capítulo II.3 Suelo rústico

Artículo 25 Categorías

El suelo rústico es el conjunto de terrenos que deben ser protegidos y preservados del proceso de urbanización. En el municipio de Santa Marta de Tormes se divide en las categorías señaladas en el Artículo 254

Artículo 26 Derechos en suelo rústico

1 Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así

como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2 En suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, siempre que lo permitan las condiciones pormenorizadas para categoría de suelo rústico en el título IX

3 Las facultades de utilización con uso urbanístico en el suelo rústico, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, siendo la facultad edificatoria de carácter excepcional según establece el RUCyL.

4 La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Artículo 27 Deberes en suelo rústico

Los propietarios de suelo rústico deben someterse a los siguiente deberes:

1. Realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos naturales o tecnológicos.

2. Todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, e igualmente los cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las vías públicas. Cuando dicho límite exterior no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

Artículo 28 Prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico

1 Se prohíbe la parcelación urbanística en suelo rústico. A este efecto, se considera como base para la evaluación de cualquier propuesta en suelo rústico el plano catastral más reciente a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General.

2 La prohibición de parcelación urbanística no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones y agrupaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos.

- Cumplimiento de las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad de edificación, para lo que se necesitará concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

- Segregación registral, siempre que su superficie sea superior a la de la unidad mínima de cultivo.

- Concesión de licencia en cumplimiento de la normativa urbanística.

3 Aceptada la división mediante la concesión de la oportuna licencia, sin perjuicio de las posibles autorizaciones correspondientes a otras administraciones, producirá los mismos efectos, sobre la finca resultante, que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

Artículo 29 Obras de urbanización en suelo rústico

En suelo rústico las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, subvencionar o auspiciar de ninguna forma obras de urbanización, salvo cuando se deriven de la estricta aplicación de la legislación sectorial o estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio aplicables o en el plan general.

TÍTULO III. RÉGIMEN DE LOS USOS

Capítulo III.1 Preliminar

Artículo 30 Clases de usos

1.- Por su situación jurídica y modalidad de gestión los usos se dividen en: exclusivos, predominantes, complementarios, compatibles y prohibidos.

a) "Exclusivo", es aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o la edificación de la parcela.

b) "Predominante", es aquel de implantación mayoritaria en el área, zona o sector del territorio.

d) "Compatible", es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno las características que le son propias dentro de una misma parcela.

e) "Prohibido" es aquel que por su incompatibilidad con el dominante debe quedar excluido en el ámbito que se señale.

2.- Según la propiedad del suelo y/o la edificación:

a) Uso público

b) Uso privado

a) "Uso público", es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada gestionado por la administración, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

b) "Uso privado", es el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre el suelo y/o la edificación.

Artículo 31 Relación de los usos

1) A los efectos del presenta Plan General los usos en suelo urbano y urbanizable son los referidos en la siguiente tabla:

Uso	Categoría		Código
Residencial	Vivienda unifamiliar		R1
	Vivienda colectiva		R2
	Vivienda de guarda		R3
Industrial (IN)	*Industria compatible con la vivienda (1ª Cat.)*		*IN1*
	Industria complementaria con el uso dominante residencial (2ª Cat.)		*IN2*
	Industrias que requieren uso dominante industrial (3ª Cat.)		*IN3*
	Industrias incompatibles con el núcleo de población (4ª Cat.)		*IN4*
Terciario	Oficinas		TO
	Comercio	Mercados de abastos	TC1
		Comercio tradicional	TC2
		Autoservicio	TC3
		Supermercado	TC4
		Gran establecimiento comercial	TC5
	Relación		TR
	Hotelero		TH
Dotacional	*Equipamiento comunitario*	*Servicios comunitarios*	*SC*
		Educativo	*E*
		Cultural	*C*
		Sanitario	*S*
		Asistencial	*A*
		Residencia comunitaria	*RC*
		Religioso	*R*
		Deportivo	*D*
	Servicios urbanos		*SU*
	Espacios libres		*EL*
Transporte y comunicaciones	Red viaria		RV
	Aparcamiento, garaje, talleres y elementos asimilables		AP
	Servicios del automóvil		SA
	Red ferroviaria		FC

2) La pormenorización del desglose de los usos aplicables al nivel de parcela se incluye en el capítulo 2 del título III de estas Normas Urbanísticas.

3) A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido. Esto implicará la inadmisión a trámite de solicitudes de licencia para soluciones arquitectónicas de las cuales pueda deducirse la implantación futura de usos no permitidos en la zona correspondiente.

Artículo 32 Simultaneidad de usos

Cuando una actividad pueda considerarse como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título, en todo caso se clasificará en el grupo que sea más restrictivo en cuanto a la compatibilidad con el uso residencial.

Artículo 33 Ámbito de aplicación

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

Artículo 34 Obras en edificios existentes

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenación correspondiente.

Artículo 35 Dimensión y disposición de huecos y elementos de circulación

Las disposiciones sobre el dimensionado y la disposición de los elementos de circulación y los huecos en los edificios que se reflejan en el Plan General tienen un carácter de mínimo absoluto, debiendo incrementarse en el caso de que la normativa vigente de protección contra incendios o cualquier normativa sectorial derivada del uso del edificio impliquen su aumento.

Artículo 36 Representación de usos en la cartografía

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Normas para las diferentes clases de suelo. En suelo urbano se expresan los usos a través de la ordenanza zonal, y en urbanizable se expresa el uso predominante. Sin perjuicio de ello, se expresan los usos relativos a dotaciones y equipamientos de forma separada por claridad de la representación gráfica.

Artículo 37 Los usos en el suelo rústico

Los usos en suelo rústico y sus condiciones de implantación son los regulados en el título VIII de estas normas, sin prejuicio de la aplicación supletoria de lo establecido en este título.

Artículo 38 Condiciones generales de compatibilidad de los usos

En aquellos casos en los que no se definan de manera explícita las condiciones de compatibilidad de los usos característicos por zonas, y específicamente para el desarrollo de los ámbitos de planeamiento cuya ordenación se remite a figuras de desarrollo, se aplicarán las determinaciones de la tabla general de usos como condiciones de compatibilidad a nivel de edificación (en edificación de vivienda colectiva entre medianeras, las condiciones de la norma zonal 1, en edificación abierta las de la norma zonal 3, y en vivienda unifamiliar las de la norma zonal 4), siendo prohibidos todos los usos no mencionados explícitamente como compatibles.

Artículo 39 Condiciones particulares para el conjunto de los usos dotacionales de equipamiento comunitario

Las parcelas calificadas con alguno de los usos dotacionales de equipamiento comunitario podrán cambiar su uso hacia otro igualmente incluido en los dotacionales si se cumplen las siguientes condiciones:

- En caso de que estén incluidas en una red de servicio público con un régimen legal específico, como por ejemplo el Sistema de Salud de Castilla y León definido en la Ley 1/1993, de 6 de abril, de

Ordenación del Sistema Sanitario, será necesario, con independencia de la titularidad de la instalación, contar con un informe de la entidad gestora de la red dotacional correspondiente en sentido favorable al cambio de uso certificando que no supone una merma en la calidad de los servicios prestados.

- En el caso de que no estén incluidos en una red de la naturaleza señalada anteriormente, se permite el cambio de uso a otro igualmente dotacional sin más limitaciones.

Capítulo III.2 Regulación pormenorizada de los usos

Sección 1 Uso residencial

Artículo 40 Definición y clasificación

Es el uso de los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar, con independencia del tamaño de la unidad familiar. Sólo es posible su implantación en zonas con uso característico residencial, prohibiéndose la implantación de usos con esta finalidad en cualquier otra zona, salvo en el caso de la categoría tercera con las limitaciones que se señalan. Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Vivienda unifamiliar.- Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2ª.- Vivienda colectiva.- Es el edificio destinado a uso residencial, con dos o más viviendas y que pueden disponer de accesos y elementos comunes.

3ª.- Vivienda de guarda.- Es la parte de un edificio destinado a usos no residenciales destinada a residencia permanente del personal encargado de su custodia. En cualquier circunstancia en un edificio no puede haber más de una vivienda de guarda, que no podrá suponer más del 5% de la superficie edificable total del edificio, debiendo justificarse en la documentación necesaria para la obtención de licencia que el 95% restante se dedica al uso característico de la zona correspondiente.

Artículo 41 Superficie útil y estancia

1.- Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2.- Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Artículo 42 Iluminación y ventilación

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada.

Deberán cumplirse las condiciones del código técnico de la edificación para la ventilación, tanto natural como mecánica, en las cocinas a fin de asegurar la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en aquellas estancias. Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas cuando las hubiese.

Artículo 43 Condiciones mínimas de habitabilidad

El estar comedor y uno de los dormitorios de la vivienda tendrán hueco abierto a espacio público o a patio cuya dimensión mínima sea la altura del paramento mas alto que lo defina. En el caso de vivienda de nueva construcción, esta condición debe cumplirse en todos los dormitorios de la vivienda y en las cocinas. La altura libre mínima entre elementos de acabado no será inferior a dos coma sesenta (2,60) metros), pudiendo rebajarse hasta 2.20 metros en cocinas, pasillos, servicios,... Se considerarán adicionalmente como condiciones mínimas de habitabilidad las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 44 Superficies útiles mínimas de las dependencias

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1) Salón más comedor: 18 m2 para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m2 para viviendas de más de tres dormitorios.

2) Cocina: 5 m2

3) Lavadero: 2 m2, independientes de la cocina. Debera instalarse un conducto de ventilación estática si es interior

4) Dormitorios: 6 m2 para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble de un mínimo de 10 m2.

5) Baño: 3 m2

6) Aseo o retrete: 1,10 m2

7) Será obligatoria la instalación de un tendedero en viviendas con más de un dormitorio, con ventilación directa, y dispuesto de tal manera que no quite luces directas a la cocina.

Artículo 45 Condiciones de distribución de las dependencias

1) Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

2) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

3) En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

4) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente. En todo caso, esta exención sólo será posible en la medida en que no se produzcan contradicciones con el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 46 Pasillos y escaleras

Las dimensiones y condiciones de iluminación y ventilación de pasillos y escaleras se regirán por las determinaciones del Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de Accesibilidad; en caso de contradicción entre ambos, se adoptarán como mínimas las dimensiones que produzcan una mayor comodidad de circulación y unas mejores condiciones de iluminación y ventilación.

Artículo 47 Vivienda colectiva

1) En los edificios de vivienda colectiva en los que se dispongan locales destinados a usos comerciales o terciarios, para los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas, deberán instalarse conductos de ventilación de uso exclusivo, y estancos, hasta la cubierta. A estos efectos, en los proyectos de nueva vivienda se preverá la disposición de conductos verticales de un mínimo de 1m x 1m en planta por cada 100 m2 de locales comerciales posibles en planta baja, dispuestos de tal modo que sea posible su utilización por varios locales, y en la documentación para la tramitación de las licencias de actividad en estos edificios se justificará en caso de necesidad el empleo de estos conductos.

2) Se admite que los locales situados en sótano, semisótano, y planta baja del edificio de viviendas se destinen a trasteros, con las siguientes condiciones:

   a) No dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de ellos una dimensión que permita situar una cama ni más de 6 metros cuadrados

   b) No ser su número superior al número de viviendas más dos

   c) Estar asignado su uso a una vivienda específica o a uso de la comunidad o portero de la finca.

   d) El acceso a los trasteros se realizará únicamente desde espacios comunes de circulación del edificio

Sección 2 Uso de industria

Artículo 48 Definición

Es el uso de los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

1) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

2) Conservación, guarda y distribución al por mayor.

3) Agencias de Transporte para recepción y distribución de mercancías, y actividades logísticas.

4) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.

5) Industrias de materiales para la construcción.

6) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Artículo 49 Primera categoría- Industrias compatibles con la vivienda

1.- Son aquellas que queden incluidas en la Ley de Prevención ambiental de 2003 como actividades exentas de tramitación. Se entenderá que son actividades no incluibles en esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que emanen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a aquél en que radiquen.

2.- Se incluirán dentro de esta categoría los servicios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los límites fijados para esta categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª categoría (industria complementaria con el uso dominante residencial).

Artículo 50 Segunda categoría- industrias complementarias con el uso dominante residencial

1.- Se incluyen en esta categoría las industrias que, no pudiendo incluirse en la primera categoría, y que no siendo considerables como insalubres, nocivas o peligrosas, puedan situarse en áreas urbanas de uso residencial por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio.

2.- A efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo contaminen aquélla o éste, de modo que resultan perjudiciales para la salud humana. Se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expandan o almacenen productos en cuantía y condiciones tales que sean susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de

materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

3.- Las actividades industriales de categoría primera (compatibles con la vivienda) se considerarán incluidas en esta categoría cuando superen los límites de superficie que se les asigna en el Reglamento de la Ley de Actividades clasificadas

Artículo 51 Tercera categoría- industrias que requieren uso dominante industrial

1 .- Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas. Esta categoría incluye, asimismo, las actividades logísticas.

2.- El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría medido fuera de los locales de la industria es de 100 decibelios; no obstante, se deberá estar a lo establecido en la legislación sobre ruido en cuanto a los efectos sobre otros usos cercanos. No se establecen limitaciones de superficie, ni de potencia.

Artículo 52 Cuarta categoría. Industrias incompatibles con núcleo de población

Son aquellas que de conformidad con lo previsto en la reglamentación de actividades clasificadas deben emplazarse según las determinaciones de sus Normas Sectoriales y con informe previo por parte del organismo competente en materia ambiental

Artículo 53 Regulación del uso

1.- La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regulan en las normas específicas propias de unas y otros.

2.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

3.- El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 dBa. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBa al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Artículo 54 Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras

1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.

2.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas, que no podrá ser superior en ningún caso, a dos meses, no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.

3.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría las siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas ó para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni éstas se transmitan al exterior. .

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBa.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a quinientos metros cuadrados (500 m2), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m2 de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4.- Sólo se autoriza el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5.- En ningún caso podrá reducirse a Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

Artículo 55 Condiciones de funcionamiento

1 .- Con independencia de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas, y en el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. En actividades por consiguiente, se clasifican siempre en las categorías 3ª o 4ª.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de

transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o de carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1

FRECUENCIA

Bandas de octava standard (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1200	40
1200-2400	40
Superior a 2400	35

TABLA 2

Localización de la operación o carácter del ruido	**Corrección de decibelios**
1.- Operación que se realiza durante el día	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de: a) 20% por cualquier periodo de 1 h b) 5% por cualquier periodo de 1 h	+ 5 (20%) + 10 (5%)
3.- Ruidos provocados por Impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4.- Ruido de carácter periódico	- 5
5.- Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica prevista por el Plan General	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 21 horas y las 8 de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originados de la vibración así como dispositivos antivibratorios.

La vibración se medirá en Pals según la fórmula DIN 10 log 10 3200 A2 N2, en la que A es la amplitud en cms. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría 3ª, 15 pals en las de categoría 2ª, y 5 pals en las de categoría 1ª.

e) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y niebla en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg /hora.

g) Olores: No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detestables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire: No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 56 Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, se podrá autorizar, previo informe de la compañía operadora del servicio de saneamiento, que las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas viertan directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Sección 3 Uso terciario de oficinas

Artículo 57 Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas o financieras de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 58 Clasificación

Se consideran las siguientes categorías:

l ª.- Edificios en los que el uso de oficinas sea dominante, pudiendo ubicarse en todas sus plantas, o en edificios con más del 60% de la superficie edificada destinada a uso comercial.

2ª.- Locales de oficinas en planta baja y primera. Esta categoría incluye inmobiliarias, academias privadas, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales...

3ª.- Oficinas profesionales anexas a las viviendas o compatibles con ellas. Los despachos profesionales (incluyendo consultas médicas) y talleres domésticos se considerarán como uso residencial si se ubican en dependencias compartidas con una vivienda y no ocupan más del 40% de la misma.

4ª.- Oficinas de administración ligadas a actividades industriales o terciarias que constituyan el uso predominante del edificio.

Artículo 59 Accesos

Los locales de oficinas de lª categoría no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas.

Si el acceso a las oficinas se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m2 de superficie construida.

Artículo 60 Dimensiones y condiciones de los locales

Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes:

1.- La altura de los locales de oficina será como mínimo de dos coma setenta (2,70) metros

Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m2 descontando almacenes y archivos; un retrete y un lavabo. Por cada 200 m 2 más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m2, descontando almacenes y archivos, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2.- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. La renovación de aire nunca será menor a 15 volúmenes / hora y el proyecto se ajustará a las condiciones que establece el Reglamento de Climatización y la normativa sectorial.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3.- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones, y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

4.- En las oficinas profesionales de categoría 3ª se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

Sección 4 Uso terciario de Comercio

Artículo 61 Definición

1.- Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor de mercancías, tales como:

-Alimentación

-Vestido, calzado y tocado

-Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería

-Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos.

-Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

-Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías

-Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música...

- Clínicas veterinarias

2.- También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria de 1ª categoría, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio o la industria que rijan en la Zona de Ordenanza correspondiente.

Artículo 62 Clasificación

Sin prejuicio de las categorías establecidas en la planificación sectorial, a los efectos de la regulación de usos en este plan general se consideran las siguientes:

1ª Mercado de abastos

2ª Comercio tradicional (superficie de venta<200 m2)

3ª Autoservicio (superficie de venta de 201 m2 a 500 m2)

4ª Supermercado (superficie de venta de 501 m2 a 2.000 m2)

5ª Gran establecimiento comercial (superficie de venta > 2.000 m2)

Artículo 63 Accesos, aparcamiento, carga y descarga

Los locales comerciales de 1ª, 3ª, 4ª, y 5ª categorías no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red arterial.

La dotación de aparcamientos deberá ajustarse a los criterios del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial.

Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento que corresponde a los clientes del centro, todo comercio de más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie de sala de ventas, medida de acuerdo con los criterios de la planificación sectorial, dispondrá de plazas para carga y descarga en la proporción mínima de una 1 plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta, con una dimensión mínima capaz para vehículos industriales ligeros (5,70 x 2,50 m).

Artículo 64 Condiciones de los locales

1.- Condiciones de carácter general:

lª.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m2 y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego

4ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona.

5ª - Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m2, un retrete y un lavabo, por cada 200 m2 más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m2 se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6ª - En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

7ª - La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptuara los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

8ª .- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

2.- Condiciones de carácter específico:

Los de 1ª categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

3.- Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Sección 5 Uso terciario de relación

Artículo 65 Definición y clasificación

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social. Se establecen las siguientes categorías:

1 ª) Casinos, salas de fiesta, bares con música, discotecas, cines y teatros.

2ª) Cafés, bares, tabernas y restaurantes.

3ª) Quioscos para bares y restaurantes con instalaciones secundarias no permanentes en terrazas.

4ª) Teatros y cinematógrafos al aire libre y pabellones de uso público.

5ª) Parques de atracciones.

6ª) Instalaciones eventuales (Circos, ferias, mercadillos,etc.).

Artículo 66 Dimensiones y condiciones de los locales

1.- Cumplirán las establecidas para el Uso Comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

2.- En los edificios en los que exista el Uso de Vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja y en planta sótano y planta primera cuando éstas estén unidas al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas en ningún caso.

3.- Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,80 m para la 1ª categoría y 1,20 m para las restantes.

4.- Los locales estarán debidamente insonorizados de acuerdo con lo establecido en la reglamentación vigente sobre calidad de aire.

5.- Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros y, en cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6.- Los locales no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas

Sección 6 Uso terciario hotelero

Artículo 67 Definición

Es el uso qué corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, incluidas las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, todos ellos con sus dependencias complementarias.

Artículo 68 Clasificación

1.- Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m 2 de superficie total edificada.

2ª.- Establecimientos de 41 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m2.

3ª.- Establecimientos hasta 40 dormitorios o 1.500 m2 de superficie total edificada.

2.- Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los 2 límites especificados, el establecimiento se clasificará en la categoría superior.

Artículo 69 Condiciones

1.- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso de Vivienda.

2.- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3.- Ningún establecimiento destinado a este uso podrá tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red Arterial.

Sección 7 Uso educativo

Artículo 70 Definición

Comprende la formación intelectual de las personas mediante cualquiera de las enseñanzas regladas enumeradas en el artículo 3 de la Ley Orgánica de Educación:

(1) Educación infantil.

(2) Educación primaria.

(3) Educación secundaria obligatoria.

(4) Bachillerato.

(5) Formación profesional.

(6) Enseñanzas de idiomas.

(7) Enseñanzas artísticas.

(8) Enseñanzas deportivas.

(9) Educación de personas adultas.

(10) Enseñanza universitaria.

Artículo 71 Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso de oficinas que les sean de aplicación.

Sección 8 Uso cultural

Artículo 72 Definición

Es el uso de los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.

Artículo 73 Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el Uso vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.

2.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de oficinas, que le fueren de aplicación.

Sección 9 Uso sanitario

Artículo 74 Definición

Corresponde a los edificios destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales. Incluye los servicios sanitarios de atención primaria y especializada del sistema de salud de Castilla y León definidos en la Ley 1/1993, de 6 de abril, de Ordenación del Sistema Sanitario, tanto públicos como privados concertados.

Artículo 75 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2ª.- Establecimientos de hospitalización para enfermedades no infecciosas, en edificio exclusivo.

3ª.- Clínicas y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m2.

Artículo 76 Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el Uso de vivienda sólo podrá ubicarse establecimientos de las categorías tercera y cuarta, en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m2.

2.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 10 Uso asistencial

Artículo 77 Definición

Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Es de aplicación a espacios o edificios destinados a asuntos sociales, excluidas las residencias comunitarias que se configuran como uso separado. Incluye centros de día para mayores y centros sociales.

Artículo 78 Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el Uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.

2.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes.

Sección 11 Uso de residencia comunitaria

Artículo 79 Definición

Corresponde a las edificaciones destinadas al uso residencial prolongado con servicios comunes no sujetas a régimen hotelero. Comprende residencias de ancianos, residencias de estudiantes e infantiles, albergues públicos...

Artículo 80 Clasificación

Se clasifica en dos categorías:

3. Primera categoría: situadas en cualquier planta, hasta diez (10) dormitorios y doscientos cincuenta (250) metros cuadrados

4. Segunda categoría: en edificio exclusivo, sin limitación de superficie.

Artículo 81 Condiciones

1.- En el caso de residencias de ancianos, será de aplicación lo dispuesto en la correspondiente reglamentación sectorial

2.- Estas actividades sólo podrán desarrollarse en las situaciones previstas en la tabla general de usos.

Sección 12 Uso religioso

Artículo 82 Definición

1. Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.

2. A todos los efectos se considerarán equipamiento privado los edificios e instalaciones que estando señalados en la documentación gráfica como equipamiento presenten este uso en el momento de la Aprobación Inicial del Plan.

Artículo 83 Condiciones

1.- En todos los edificios en los que exista el Uso Vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.

2.- Cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 13 Uso de servicios comunitarios

Artículo 84 Definición

Comprende este uso los locales destinados a dotaciones no incluidas en el resto de supuestos, entre los que se cuentan:

- Los destinados a las instituciones y cuerpos de protección y orden públicos, tales como bomberos, policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores.
- Los usos propios del ejército.
- Los cementerios y tanatorios

Artículo 85 Condiciones para los cementerios y tanatorios

1.- Deberá cumplirse el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

2.- Cualquier instalación aneja al centro, de uso sanitario o religioso, deberá ser exclusiva para la actividad a la que se refiere el artículo anterior, prohibiéndose su utilización para otros fines.

3.- Las obras y urbanización necesarias para el funcionamiento deberán mantener una completa independencia de las de su entorno, prohibiéndose las servidumbres con relación a cualquier otro uso u obra.

4.- El uso de tanatorio se ubicará en instalaciones exclusivamente dedicadas a ello, tanto en el interior de recintos de cementerios u hospitales como en edificios propios en parcelas calificadas para ello como equipamiento social, en cualquiera de las zonas definidas por el Planeamiento Municipal, debiendo cumplir en todos los casos con la normativa legal aplicable a estos usos.

Sección 14 Uso deportivo

Artículo 86 Definición

Incluye este uso los lugares o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, y otras actividades inmediatamente ligadas con ellas.

Artículo 87 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

lª.- Instalaciones deportivas varias al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, etc.

2ª.- Polideportivo cubierto, con posibilidades de ser utilizado además para usos no exclusivamente deportivos, como reuniones socio-culturales, recreativas, etc.

3ª.- Centros especiales, públicos o privados; como clubs deportivos.

Artículo 88 Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el Uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

2.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 15 Espacios libres

Artículo 89 Definición

Comprende el uso de los espacios destinados a plantaciones de jardinería o arbolado, tales como parques o jardines, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como las zonas destinadas a juego de niños y aquéllas que mejoren las condiciones medioambientales del área donde se ubiquen, así como parques zoológicos y jardín botánico.

Artículo 90 Condiciones

1.- Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de Urbanización de este Documento que le sean aplicables.

2.- Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse en alguna de las zonas de ordenanzas deberá respetar el carácter de este uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

Sección 16 Condiciones para la red viaria

Artículo 91 Definición

Es el uso de los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento

Artículo 92 Condiciones

Los viales interurbanos implican, en aplicación de la legislación sobre carreteras, las siguientes servidumbres, definidas en la ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (Estatal), el Reglamento General de Carreteras (Estatal) y la ley 2/1990, de regulación de las Carreteras (Castilla y León):

Tipo de vía	Línea límite de edificación (a partir de la arista exterior de la calzada)
Autopistas, autovías y vias rápidas de titularidad estatal y autonómica	50 m
Variantes o carreteras de circunvalación de titularidad estatal que eliminen travesías	100 m
Resto de carreteras estatales y carreteras de la Red Regional Básica	25 m
Resto de carreteras regionales	18 m

Las obras en emplazamientos situados en el interior de la línea límite de edificación se someterán al procedimiento de autorización establecido en el Reglamento General de Carreteras.
En los viarios de titularidad municipal será de aplicación lo establecido en estas Normas Urbanísticas.
Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

Sección 17 Uso aparcamiento, garaje y elementos asimilables

Artículo 93 Definición y ámbito de aplicación

Se entiende como aparcamiento al espacio destinado a la estación de vehículos que, por su localización pueden ser:

- Aparcamientos en la vía pública, normalmente anejos al viario, de cuya sección transversal forman una banda longitudinal. También denominados estacionamientos.

- Playas de aparcamiento en superficie, constituidas por espacios libres, públicos o privados, especialmente diseñados y acondicionados, situados fuera de la red viaria a la que se conectan por uno o varios accesos específicos.

- Edificios de aparcamiento, sobre o bajo el nivel del terreno, de carácter público o privado, y que cuentan con los correspondientes accesos, rampas o mecanismos para la entrada y salida de vehículos.

Artículo 94 Dotación mínima de aparcamientos

1. Todos los edificios y locales para los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en las Normas Generales para cada uso.
2. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.
3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a cubrir la dotación de plazas de aparcamiento. Los garajes se destinarán exclusivamente a la estancia de vehículos, admitiéndose, en general, el lavado de vehículos. La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en robotizado o semiautomático estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto técnico que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.
4. Soluciones para la dotación de aparcamiento en espacios privados:
    i. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
    ii. En un espacio comunal, sea libre o edificado, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.
5. Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plaza en estacionamiento público próximo, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacio públicos sobre o bajo rasantes, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.
6. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable en todo caso serán de aplicación aquellos estándares a que obliga la LUCyL.
7. Dotación por usos urbanísticos en el interior de la parcela privada:
    a. Residencial: 1 plaza por cada 100 m2 construidos o vivienda y local comercial
    b. Industrial: 1 plaza por cada 100m2 construidos.
    c. Terciario: según la reglamentación sectorial en cada caso. En ausencia de esta, 1 plaza por cada 100 m2 construidos si los locales no están abiertos al público y una plaza por cada 50 m2 construidos en caso de que lo estén.
    d. Dotacional: 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Artículo 95 Categorías

Se dividen en las siguientes categorías:

1ª.- Garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda

2ª.- Garaje en sótanos, semisótanos, Planta Baja y Planta Primera.

3ª.- Garaje en edificio exclusivo.

4ª.- Aparcamientos.

5ª.- Talleres del automóvil.

6ª.- Talleres de motocicletas.

Artículo 96 Dimensiones de las plazas

Se definen las siguientes dimensiones mínimas para plazas de aparcamiento, medidas entre ejes de marcas perimetrales delimitadoras de las plazas:

DIMENSIONES MÍNIMAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Tipo de vehículo	*Longitud (m)*	*Anchura (m)*
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóvil pequeño	4,00	2,25
Automóvil medio	4,50	2,25
Automóvil grande	5,00	2,40
Automóvil para discapacitados	5,00	3,60
Vehículos industriales ligeros	5,70	2,50
Vehículos industriales pesados	9,00	3,00

En el caso de plazas situadas en edificios de aparcamiento, se admitirá una reducción en la anchura, por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de un 10% en, como máximo, el 20% de la longitud de la plaza.

Con carácter general, todo aparcamiento de automóviles asegurará un mínimo del 15% de sus plazas para automóviles grandes y no podrá reservar más de un 10% de las mismas para vehículos pequeños.

Asimismo, se reservarán al menos el 2,5% de las plazas para vehículos de discapacitados y, como mínimo una, a partir de10 plazas.

Dichas plazas se situarán en los lugares más próximos a los accesos y al nivel de la calle y se asegurará la inexistencia de barreras arquitectónicas en el trayecto de las plazas a la calle.

Las plazas de aparcamiento para automóviles, situadas en la vía pública, se diseñarán en principio para automóviles medios, manteniendo las mismas reservas para discapacitados establecidas con carácter general en el párrafo anterior.

Artículo 97 Estacionamiento en vía pública

En sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada deberá definir espacios de aparcamiento en la vía pública en proporción mínima de una plaza por cada 100 m2 de edificabilidad en uso predominante.

No se admitirá sobre vía pública la disposición de estacionamientos para vehículos pesados, a excepción de las plazas obligatoriamente reservadas para carga y descarga o las que pudieran delimitarse en el interior de polígonos industriales.

Artículo 98 Aparcamiento- Garaje en parcela privada

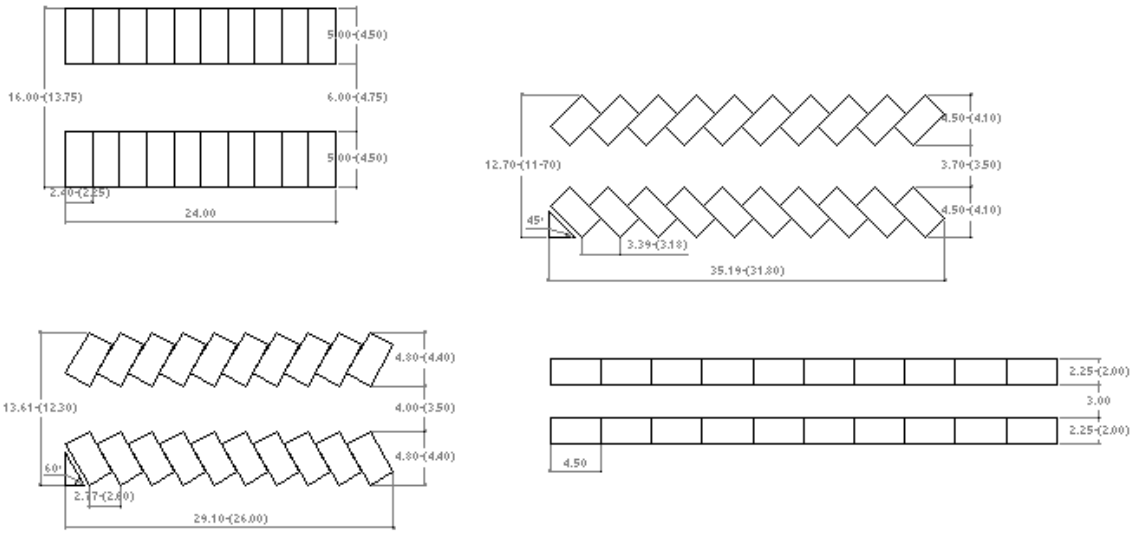
Los estándares de dotación se establecen sobre superficie edificada y se refieren a vehículo automóvil.

- Los estándares establecidos serán los resultantes de la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Disposición de las plazas en los garajes aparcamiento

De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al vial de acceso, se distinguen bandas de aparcamiento en línea, batería o ángulo Se establecen las siguientes dimensiones mínimas de las bandas de aparcamiento y de los viales de acceso, según su disposición:

ANCHURAS DE LAS BANDAS DE APARCAMIENTO Y VIALES DE ACCESO (en metros)

Tipo de banda	Banda de aparcamiento		Vial de acceso	
	Mínima	Recomendada	Mínima	Recomendada
En línea	2,00	2,25	3,00	3,00
En ángulo	4,00	5,50	3,00	4,00
En batería	4,50	5,00	4,75	6,00



Artículo 99 Accesos rodados a garaje- aparcamiento

Los accesos podrán resolverse mediante:

- Vial de sentido único de 3 m de anchura mínima en directriz recta y 3.5 m en curva.
- Vial de sentido alternativo de las mismas características que el anterior
- Vial con dos sentidos de, como mínimo, 6 m de anchura en directriz recta y 7 m en curva.

DISPOSICIÓN DE ACCESOS EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE

Superficie	Dotación mínima de Acceso
< 2000 m2	Vial de sentido alternativo
2000-6000	Vial con dos sentidos diferenciados
> 6000	Dos accesos constituidos por vial con dos sentidos diferenciados

Las salidas a viario deberán acogerse a lo dispuesto en la normativa urbanística de la red viaria, concretamente en el artículo sobre Accesos rodados desde las propiedades colindantes.

Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima de 16% en directriz recta y 14% en curva, no recomendando superar el 12%. En los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local la pendiente máxima será del 6 %.

Artículo 100 Altura libre

El gálibo mínimo en las zonas de circulación será de 2.05 m buscando como altura libre de piso 2.15 m. Puntualmente podrá reducirse a 2 m fuera de la zona de circulación por descuelgue de elementos constructivos.

Artículo 101 Ventilación

El sistema de ventilación deberá cumplir las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación Iluminación

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por la reglamentación en vigor en la materia. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

Artículo 102 Instalaciones contra incendios

Deberán instalarse aparatos de detección y extinción de incendios de acuerdo con lo especificado en la reglamentación vigente. Cuando el garaje esté en varias plantas, existirán instalaciones en todas ellas.

Artículo 103 Prohibiciones

1.- Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.

2.- Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

Artículo 104 Condiciones de los talleres del automóvil y motocicletas

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) El local dedicado a taller del automóvil tendrá una superficie mínima de 100 m2 y dispondrá, dentro del mismo, de una plaza de aparcamiento por cada 25 m2. En el caso de los locales dedicados a taller de motocicletas, la superficie mínima exigible será de 50 m2.

b) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada.

c) Los garajes y talleres de reparaciones de vehículos del transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) sólo se permitirán en zonas de uso predominante industrial.

Artículo 105 Condiciones de los depósitos de vehículos usados

1.- El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2.- Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

Sección 18 Servicios del automóvil

Artículo 106 Definición y ámbito de aplicación

Se incluyen en los servicios del automóvil las estaciones de servicio y los elementos auxiliares como túneles de lavado o tiendas asociadas que se desarrollen en su misma parcela. Se define como estación de servicio aquella instalación destinada a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes de automoción.

Artículo 107 Condiciones de las estaciones de servicio

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

b) Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas para el uso de aparcamiento.

Sección 19 Red ferroviaria

Artículo 108 Régimen legal

Las vías ferreas están sujetas a las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del sector ferroviario, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

Artículo 109 Definición

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

-La zona de viales: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

-La zona ferroviaria: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril

-La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 110 Condiciones generales de uso

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulara por la legislación específica citada en esta sección.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 111 Condiciones particulares de la zona de viales

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Artículo 112 Condiciones particulares de la zona ferroviaria

a) En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las Instalaciones: residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del Personal del servicio.

b) Su edificabilidad no será superior a 0,70 m2/m2 con una ocupación máxima en planta del 50 %.

c) En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

Artículo 113 Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio publico tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración etc.)

2. Su edificabilidad no superara la cuantía de 1 m2/m2. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 % de la parcela.

3. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas Ordenanzas.

Artículo 114 Aparcamiento

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas ferroviaria y de servicio ferroviario. al menos por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 115 Condiciones de desarrollo

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona ferroviaria como en la zona de servicio ferroviario deberá ser aprobado un Plan Especial salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entono de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para estas. Estas excepciones se desarrollaran mediante proyecto de urbanización o edificación.

Artículo 116 Licencias de obras

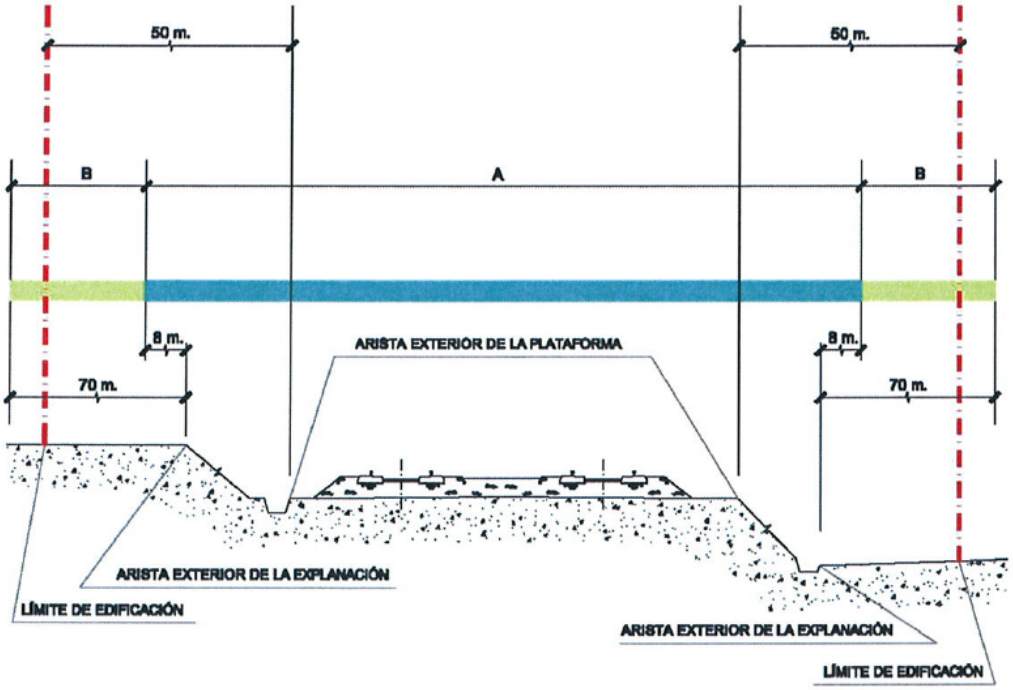
Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al tramite de licencia municipal de obras y en general, sometidas a la reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento si bien la misma se entenderá concedida si la Administración no contestare a la solicitud de ADIF en el plazo de 1 mes.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario tales como tendido y ampliación de vías construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el art. 179 de la LO.T.T.

Artículo 117 Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril

1. Se aplicará la regulación de los ámbitos de dominio público, servidumbre y afección, tanto en cuanto a su delimitación como a su régimen de usos, definición de zonas de dominio público, zonas de protección, régimen de distancias y líneas límite de edificación, la definida en la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre que la desarrolla. Todos los instrumentos que establezcan la ordenación detallada y/o la ejecución material de las actuaciones deberán ser sometidos a informe por parte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD
ESTABLECIDAS POR LA LEY 39/2003 , DE 17 DE NOVIEMBRE , DEL SECTOR FERROVIARIO Y EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R. D. 2387 de 30-12-2004)



A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.

B.- ZONA DE PROTECCIÓN = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

NOTA:

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO SON 5 m. PARA LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO , Y 8m. PARA LA ZONA DE PROTECCION , CONTADOS EN TODOS LOS CASOS DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION

EN LOS CASOS DE PUENTES , VIADUCTOS , ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES , SE TOMARA COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION , LA LINEA DE PROYECCION VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

LA LINEA LIMITE DE EDIFICACION , EN LOS TRAMOS DE LAS LINEAS DE RED FERROVIARIA DE INTERES GENERAL QUE DISCURRAN POR ZONAS URBANAS Y SIEMPRE QUE LO PERMITA EL PLANEAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE , QUEDA ESTABLECIDA A UNA DISTANCIA DE VEINTE METROS DE LA ARISTA EXTERIOR MAS PROXIMA DE LA PLATAFORMA , SEGUN ESTABLECE LA ORDEN FOM/2230/2005 DE 6 DE JULIO

2. Se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias para poder ejecutar cualquier tipo de obra en la zona de protección y en la zona de dominio público

3. Se impedirá el libre acceso a las Líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no se creara ningún paso a nivel. Es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizara a diferente nivel.

Artículo 118 Otras condiciones de las ordenaciones colindantes

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella. regularan la edificación y el uso y ordenaran el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las ordenanzas ferroviarias de este Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de Policía de Ferrocarriles, esta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con este o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel se imputara su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a estos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

5. En el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, en los casos que existan cruces carretera/ ferrocarril, no será edificable el área delimitada por la intersección de las zonas de afección de la carretera y del ferrocarril.

Sección 20 Servicios urbanos

Artículo 119 Definición

Comprende el uso de los terrenos destinado en exclusiva a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos, televisión, vertido de basuras y gas.

Artículo 120 Condiciones

1.- Cada uno de los centros o instalaciones deberá cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento.

2.- En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbre sobre otros usos, serán exigibles las obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Capítulo IV.1 Ámbito de aplicación de los proyectos de urbanización. Conservación de las obras de urbanización

Artículo 121 Ámbito de aplicación y contenido de los proyectos de urbanización

1. Las obras de urbanización se ajustarán a las exigencias mínimas establecidas en el presente título.

2. En los espacios privados no ocupados por la edificación, como resultado de la agrupación de la volumetría en el interior de la parcela edificable, el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer condiciones de cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante. Para la ordenación y tratamiento del espacio público se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

3. El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de cada acotación. Asimismo podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.

4. Cuando el acceso a viviendas se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso eventual de vehículos.

Artículo 122 Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario

La localización del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales empledos en infraestructuras, pavimentos, elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el proyecto de urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

Artículo 123 Ejecución de los proyectos de urbanización

Las obras objeto del Proyecto se atendrán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de condiciones e instrucciones específicas que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobadas por los órganos de gestión competentes.

Artículo 124 Conservación de la urbanización

1.- El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del polígono o unidad de actuación hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que el deber de conservación corresponda a los propietarios del polígono o unidad de actuación de conformidad con lo establecido en el siguiente apartado.

2.- El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de polígono o unidad de actuación correspondiente cuando tales obras sean propias y específicas del polígono o unidad de actuación y no utilicen infraestructuras o instalaciones ya existentes cuya conservación y mantenimiento sean del Ayuntamiento. El contenido del deber de conservación se extenderá a todas aquellas obras, infraestructuras, instalaciones, mobiliario y ajardinamiento que contemple el proyecto de urbanización correspondiente. En estos supuestos será preceptiva la constitución de una Entidad de conservación, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente, siendo obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial. La entidad de conservación deberá constituirse antes de la recepción provisional de las obras de urbanización.

Capítulo IV.2 Normas de Urbanización

Sección 1 El espacio viario

Artículo 125 Definición

Se regulan en esta sección los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de personas y bienes por los modos de transporte de superficie admisibles en áreas urbanas (mecanizada y no mecanizada), así como las áreas públicas ligadas al sistema viario de estancia de peatones y de estacionamiento de vehículos.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelo que el planteamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

Artículo 126 Clasificación a efectos de ordenación

La red viaria de Santa Marta se divide en las siguientes categorías:

- Viario Interurbano: Red básica. Definida por la red interurbana de acceso y conexión del centro urbano de Santa Marta:
    - Antigua carretera N-501 (titularidad municipal)
    - Autovía Madrid- Salamanca
    - Futura variante de circunvalación Sur de Salamanca
- Viario Interurbano: Red secundaria definida por el resto de red interurbana:

- Carretera de Alba de Tormes
- Carretera de Naharros
- Vía de conexión Salamanca- Cabrerizos, incluyendo el nuevo puente sobre el Tormes

- Sistema General Viario- Red Principal: Red estructurante básica interna al casco consolidado y al área de crecimiento urbano propuesta en el Plan General. Comprende:
  - Bulevar sur
  - Conexión norte- sur del nuevo polígono industrial con la ciudad
  - Vía de borde Norte
- Sistema General Viario- Red Complementaria. Red estructurante urbana que completa la anterior y permite la penetración y conexión de las diferentes zonas de la ciudad
  - Eje Paseo Juan XXIII- Avenida de Marosan- Avenida de Prado Pocito
  - Eje Marcos Escribano- Camino de Calvarrasa de Arriba- Calzada vieja de Alba de Tormes.
  - Conexión con el nuevo cementerio
  - Eje paseo del Mirador- Antonio Machado
- Red viaria zonal. Resto de red urbana interna al casco consolidado y áreas de crecimiento.

Artículo 127 Condiciones de diseño de la red viaria

A- Velocidad de referencia para el diseño:

Teniendo en cuenta la legislación vigente en materia de velocidad máxima en áreas urbanas y la necesidad de compatibilizar el tráfico rodado y el peatonal en ciertos ámbitos, se establecen las siguientes velocidades de referencia para el diseño de las distintas vías:

VELOCIDAD DE DISEÑO DE REFERENCIA POR CLASES Y TIPOS DE VÍ AS

Vías Interurbanas	Vr 80-100 Km/h, mínima en todos su elementos.
Sistema General- Red principal	Vr 50 Km/h, *máxima*
Sistema General- Red complementaria	Vr 50 Km/h, *máxima.*
Red zonal	Vr 30 Km/h, *máxim*a.

Las velocidades de referencia condicionarán la adopción de los diferentes parámetros de diseño del perfil longitudinal (radios de giro, pendientes, etc.) En función del tipo de vía, si bien la consecución de la velocidad máxima permitida en medio urbano (50 Km/h), deberá garantizarse no sólo con el diseño de tramos entre intersecciones, sino con la disposición y diseño de las mismas.

En nuevos elementos del viario zonal, el mantenimiento de la velocidad por debajo del límite indicado no podrá remitirse a una regulación posterior de la red, sino que deberá garantizarse mediante su composición y geometría o por la incorporación en el proyecto de las adecuadas medidas de templado del tráfico.

B- Viario interurbano- red principal

En suelo rústico, el diseño de nuevas vías o la actuación sobre las existentes se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, del MOPU (actualmente Ministerio de Fomento, MF), según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto (desde la A-100 a la A-80).

C- Viario interurbano- red secundaria

En suelo rústico, el diseño de nuevas vías de rango local o la actuación sobre las existentes se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, del MOPU, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto (A-80).

En todas estas vías los acuerdos verticales se definirán de acuerdo con la Instrucción 3.1 - IC, Trazado, del MOPU.

C- Condiciones de diseño del viario en Planta y Perfil Longitudinal en suelo urbano y urbanizable

Se establecen los siguientes radios mínimos en curvas horizontales:

RADIOS MÍNIMOS EN CURVAS HORIZONTALES

Tipos de vías	Clase de suelo	Velocidad de referencia (Km/h)	Radio mínimo normal (m)	Radio mínimo absoluto (m)
Vías Interurbanas	Suelo rústico	100	600	450
		80	400	250
	Suelo urbano/urbanizable	100	500	450
		80	250	250
Sistema General Viario	Suelo urbano/ urbanizable	50	120	60

Se establecen los siguientes radios mínimos de giro en bordillo de intersecciones.

RADIOS MÍNIMOS DE GIRO EN BORDILLO INTERIOR

DE INTERSECCIONES A NIVEL PARA LOS MOVIMIENTOS PERMITIDOS

Tipos de vías			Radio mínimo en bordillo (m)
	Áreas residenciales:	Calzada con un solo carril	6

		Calzada con dos o más carriles	4*
	Áreas industriales y comerciales		10

* Radio mínimo de acceso para vehículos de bomberos de 5,3m. Habrá que comprobar que con dos o más carriles se consiga este parámetro.

Las curvas en casco urbano se ejecutarán sin peralte, salvo en los siguientes casos:

- Vías de rango interurbano, en las que se usarán sin más limitaciones que las técnicas,
- Tramos de vías de rango urbano sin accesos directos, en las que podrán puntualmente ser de utilidad,
- En el resto, y particularmente en el viario zonal, deberá evaluarse expresamente sus posibles impactos negativos y aplicarse sólo excepcionalmente.

Se establecen las siguientes pendientes máximas

PENDIENTES MÁXIMAS (%)

Tipos de vías	Velocidad de referencia (Km/h)	Pendiente máxima (%)
Sistema General Viario	50	10
Viario Zonal		8 12*

* Con construcción de sendas peatonales independientes, de pendiente inferior al 8% y que permitan el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10% para acceder en buenas condiciones de servicio.

D- Condiciones adicionales en viario zonal

El conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de estas vías tratarán de evitar velocidades superiores a los 30 Km/h. Complementariamente se utilizarán medidas de templado de tráfico. En cualquier caso, se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros, correspondiente a una velocidad de 30 Km/h, y no podrán disponerse tramos rectos de calzadas de circulación, entre reductores de velocidad o intersecciones con pérdida obligada de prioridad, de longitud superior a los 75 metros.

En áreas residenciales, el viario zonal se adaptará, preferentemente, al terreno natural. En cualquier caso, se recomienda evitar pendientes superiores al 6%, siendo obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones con pendientes inferiores al 8%. En este tipo de viario es en el único que se contempla la ubicación de fondos de saco.

Para el diseño de fondos de saco, se respetarán las siguientes dimensiones mínimas:

RADIOS MÍNIMOS EN BORDILLO EXTERIOR DE FONDOS DE SACO

Áreas residenciales	9 m

Áreas industriales y comerciales	12 m

Las vías locales de acceso no podrán tener una longitud superior 300 metros.

E- Condiciones de diseño de la sección transversal

Los carriles de circulación rodada son bandas longitudinales previstas para la circulación de una fila de vehículos. La anchura de los carriles influye en su capacidad para la circulación rodada y en la velocidad de los vehículos, por lo que ésta deberá ajustarse a los objetivos de la vía.

ANCHURAS DE CARRIL

Tipo de vía	Recomendada (m)	Mínima (m)
Sistema General, 50	3,50	3,00
Viario Zonal	Residencial, 3,50 Industrial, 3,75	3,00 3,25

El número de carriles en una vía es función básicamente de la capacidad con que se quiere dotar a la misma.

En áreas urbanizadas, con intersecciones a nivel, la capacidad de una vía viene determinada fundamentalmente por la capacidad de dichas intersecciones, por lo que el número de carriles no basta para el cálculo de su capacidad. Los nuevos desarrollos en suelo urbanizable deben justificar la adecuación de la red viaria propuesta a las necesidades en cuanto a número de carriles y capacidad de las instersecciones.

La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% hacia cada lado a partir del eje de la calzada.

F- Aceras

La capacidad de una acera debe calcularse para su sección útil, es decir, una vez deducidas de su anchura total la de los obstáculos existentes (buzones, báculos, kioscos, etc), así como las bandas de afección de sus extremos, debidos a la proximidad a la calzada o a la de barreras físicas de edificación o vallado. La anchura mínima de la sección útil será de 1.5 m. En caso de indeterminación de los obstáculos, se tomarán como anchura de estas bandas:

BANDAS DE AFECCIÓN SOBRE LA ACERA

Afección por contigüidad de:	Anchura de banda afectada (m)
Calzada de circulación	0,45
Banda de estacionamiento	0,45
Muro o verja	0,45
Edificación	0,60

Edificación comercial con escaparates	0,90

Se establece como anchura de acera en los nuevos tramos viarios del suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo, en suelo urbano, medida perpendicularmente desde el bordillo exterior en cualquier punto, la siguiente:

ANCHURA TOTAL DE ACERA EN NUEVOS DESARROLLOS

Tipo de vía	Recomendada (m)	Mínima (m)
Sistema General	6,0	3,75
Viario zonal	6,0	3,00

En suelo urbano, cuando se trate de planes o proyectos de remodelación o adaptación del viario existente, la anchura mínima de una de las aceras podrá reducirse a 2 m, manteniéndose la otra en un mínimo de 2,50.

En aceras que pertenezcan a la red de Itinerarios Peatonales Principales, la anchura mínima será de 6 m.

G- Pendientes longitudinal y transversal.

Se recomienda evitar pendientes superiores al 5%, siendo obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones, con pendientes inferiores al 8%, cuando la pendiente de la calzada supere el 8%.

Cuando, excepcionalmente, en las aceras, sea necesario disponer escalones, no se permitirán los constituidos por un único peldaño y, en cualquier caso, contarán con rampa alternativa que cumpla la pendiente mínima establecida y los requisitos de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Se establecen las pendientes transversales entre un mínimo del 1% y un máximo del 2%

H- Altura de aceras

Las aceras deberán ir siempre delimitadas con bordillos. Como norma general, los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura de 14 cm, con un mínimo absoluto de 10 cm.

Se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada, en los pasos de peatones. Podrán utilizarse, también, bordillos montables en:

- Las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada.
- Intersecciones y curvas de viarios zonales de acceso, donde la reducción del radio de giro para reducir la velocidad de circulación impida el giro de los vehículos pesados (basuras, bomberos, mudanzas, etc). Estas aceras montables se acompañarán de señalización especial: linea amarilla continua que delimite la banda de circulación autorizada para vehículos convencionales.

- Recintos de templado de tráfico, cuando el enrasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

I- Medianas

La medianas son bandas longitudinales de la calzada, cerradas a la circulación rodada, que separan distintas corrientes de tráfico. En lo referente a su altura, se estará a lo dispuesto para las aceras. Se establecen las siguientes anchuras de medianas:

ANCHURA DE LAS MEDIANAS (m)

Clases de vías, suelo, función	Recomendada	Mínima
Interurbanas		
Suelo rústico	3,0	1,0
Suelo urbano y urbanizable	6,0	3,0
No interurbanas		1,5
Protección Giros a la izquierda	5,0	3,0
Tránsito peatonal	10,0	6,0
Refugio al cruce de peatones:	3,0	1,2

J- Arcenes

Los arcenes son bandas longitudinales comprendidas entre el borde de la calzada y la acera, la mediana o la arista de la plataforma. El parámetro fundamental de definición de los arcenes es su anchura. Se establecen las siguientes anchuras de arcenes:

ANCHURA DE ARCENES (m)

Clases y tipos de vías	Exterior recomendada	Exterior mínimo	Interior mínimo
Interurbanas	3,0	2,0	1,0
Sistema General	2,0	1,0	

La construcción de arcenes es obligatoria en todas las autopistas y autovías.

También será obligatoria la construcción de arcenes en todas las vías cuando discurran por suelos rústico o urbanizables sin desarrollar.

Asimismo, será obligatoria la construcción de arcenes en vías urbanas de velocidad 80, cuando las medianas laterales sean practicables para peatones.

En el resto de vías urbanas y distritales, que no dispongan de bandas de estacionamiento, se considera conveniente la construcción de arcenes que separen la circulación rodada de las aceras.

K- Bandas de estacionamiento

Son bandas situadas junto a las aceras, en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. Se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras

ANCHURAS DE BANDAS DE ESTACIONAMIENTO EN VIARIO (m)

Tipo de banda	Recomendada	Mínima
En línea	2,25	2,00
En batería	5,00	4,50
En ángulo	5,50	4,00

La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento se situará entre el 2 y el 2,5%.

No podrán autorizarse nuevas bandas de estacionamiento en el viario interurbano salvo acuerdo con la administración titular del viario.

Podrán autorizarse bandas de estacionamiento en línea en sistema general viario principal en el caso de que se demuestre que no comprometen la funcionalidad del viario.

En el sistema general viario complementario y el viario zonal, podrán diseñarse bandas de estacionamiento en línea.

En viario zonal de acceso, podrán establecerse bandas de estacionamiento en línea, batería y ángulo.

Las bandas de estacionamiento adosadas a las aceras se delimitarán mediante el avance de éstas sobre la calzada y deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

DISTANCIA A LA ESQUINA LIBRE DE BANDA DE APARCAMIENTO (m)

Tipo de vía	Recomendada	Mínima
Sistema General	15	10
Viario Zonal colector	12	8
Viario Zonal de Acceso	10	6

L- Carriles bici

Los carriles ciclables tendrán las características indicadas en la siguiente tabla:

ANCHURA DE CARRILES RESERVADOS (m)

Carril bici un sentido	2,00	1,50
Carril bici dos sentidos	3,00	2,00

Artículo 128 Condiciones específicas

1. Bulevares Norte- Sur y Este- Oeste: su sección y trazado es vinculante para los ámbitos de planeamiento de desarrollo y actuaciones aisladas vinculadas, y tendrá un ancho total de cuarenta y cinco (45,50) metros y cincuenta centímetros, y se compondrá como sigue

    i. Acera de cinco metros con arbolado

    ii. Banda de aparcamiento en línea de dos coma veinticinco (2,25) metros

    iii. Dos carriles de circulación de tres coma setenta y cinco (3,75) metros cada uno, con un total de siete metros y medio(7,5)

    iv. Acera de tres (3) metros

    v. Paseo central arbolado con un ancho total de veinte (20) metros, incluyendo pista ciclable.

    vi. Acera de cinco (5) metros

2. Vial de conexión con el nuevo cementerio: la realización del vial se ajustará en lo posible al trazado del camino existente, minimizando la afección al yacimiento arqueológico de Valdelagua. Su sección tendrá un ancho total de catorce (14) metros se compondrá como sigue, en secuencia de izquierda a derecha.

    i. Dos carriles de circulación de tres coma veinticinco (3,25) metros.

    ii. Acera de tres coma setenta y cinco (3,75) metros con arbolado

3. Vía de borde norte: su sección tendrá treinta (30) metros de anchura y se compondrá como sigue, en secuencia de sur a norte.

    i. Acera de tres coma setenta y cinco (3,75) metros con arbolado

    ii. Banda de aparcamiento en línea de dos coma veinticinco (2,25) metros

    iii. Dos carriles de circulación de tres coma veinticinco (3,25) metros cada uno, con un total de seis y medio (6,5) metros

    iv. Mediana central de tres (3) metros

    v. Dos carriles de circulación con un ancho total de seis y medio (6,5) metros

vi. Banda de aparcamiento en línea de dos coma veinticinco (2,25) metros

vii. Acera de tres coma setenta y cinco (3,75) metros con arbolado

viii. Pista ciclable de dos (2) metros de ancho en el límite con el suelo rústico.

Sección 2 El espacio ferroviario

Artículo 129 Condiciones generales de diseño

Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse a los procedimientos de evaluación ambiental Estatal y Autonómico vigentes.

En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario.

Según establece la Ley del Sector Ferroviario no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

Artículo 130 Condiciones particulares en la zona del pasillo ferroviario

No se podrán edificar en la zona de pasillo ferroviario otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento y seguridad de los vehículos del sistema, incluida la alimentación de energía eléctrica.

Sección 3 Determinaciones sobre las zonas verdes

Artículo 131 Ordenación

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

Artículo 132 Estructuras móviles y usos provisionales

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

Artículo 133 Servidumbres

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección 4 Infraestructuras básicas

Artículo 134 Dimensionado de redes

Los proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas, se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizabas existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 135 Sobre la red de abastecimiento

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 350 litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el correspondiente Pliego de Condiciones.

2. En el sector industrial se establece una dotación de 0,25 l/seg.ha.

3. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo se garantizará su conservación, caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 136 Normalización de elementos

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar el Ayuntamiento, en su Pliego de Condiciones, establecerá los permitidos y sus condiciones. El diámetro mínimo será de 80 mm. en la red general de distribución.

La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 m. por segundo.

Artículo 137 Condiciones de potabilidad

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de población deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 138 Almacenamiento y capacidad de depósitos

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenaje y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por el estado de su conservación.

Artículo 139 Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales. Definiciones

- Aguas residuales: Aguas usadas procedentes del consumo humano y/o animal o de instalaciones industriales, que acarrean elementos o sustancias liquidas o solidas distintas en cantidad y calidad a las que tenían en su abastecimiento de origen, diluidas o no con cualquier agua superficial, subterránea o pluvial que le haya incorporado.

- Red de alcantarillado: Conjunto de conductos destinados al transporte de aguas residuales y/o pluviales.

- Estación Depuradora de Aguas Residuales: Conjunto de estructuras, mecanismo e instalaciones en general destinadas al tratamiento de las aguas residuales.

- Materia en suspensión (mes): Conjunto de partículas sólidas de diámetro superior a 0,45 micras, que no se disuelven en el agua y que pueden separarse por filtración. Su medida se expresa en mg/l.

- Demanda química de oxígeno (DQO):Es la medida de la capacidad de consumo de oxígeno de un agua a causa de la materia orgánica e inorgánica presente en ella. Se expresa en mg/l.

- Pretratamiento: Conjunto de operaciones físicas, químicas o biológicas encaminadas a reducir la contaminación hasta limites que sean admisibles por las Redes de Saneamiento y Estación Depuradora.

- Vertidos domésticos: Son los procedentes de las instalaciones domiciliarias en que el uso del agua se limita a la alimentación e higiene personal.

- Vertidos industriales: Son los procedentes de instalaciones industriales que utilizan el agua en diversos procesos industriales.

Artículo 140 Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales. Condiciones de los vertidos

1. Vertidos prohibidos:

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de Alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por similitud se señalan a continuación.

a) Mezclas explosivas. Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por si mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuego o explosiones. En ningún momento la medida efectuada con explosímetro superara el 5 por 100 del limite inferior de explosividad.

b) Desechos sólidos o viscosos. Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el alcantarillado o interferir el normal funcionamiento del sistema depurador. Están incluidos en este apartado: Grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, sangre, arenas, piedras, trozos de metal, paja, trapos, plásticos, maderas, alquitrán, asfalto, residuos de combustión, aceites, etc., y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm.

c) Materiales coloreados. Líquidos, sólidos o gases que incorporados a las aguas residuales den coloraciones que no se eliminen en el proceso depurador empleado en la Estación Depuradora. Se incluyen en este grupo: pinturas, barnices, colorantes, lacas, tintas, etc.

d) Residuos corrosivos. Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la Red de Alcantarillado o en las instalaciones de depuración. Se incluyen en este grupo: Acidos y alcalis concentrados, oxidantes fuertes, etc.

e) Desechos radioactivos. Desechos radioactivos o isótopos de vida media o concentraciones tales que puedan provocar danos en las instalaciones o peligro para el personal encargado de su mantenimiento.

f) Materias nocivas y sustancias tóxicas. Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por si solos o por interacción con otros desechos puedan causar molestias publicas o peligro para el personal encargado del mantenimiento de las instalaciones (Red de Alcantarillado y Estación Depuradora).

2. Limitaciones físico- químicas:

Queda igualmente prohibido todo vertido cuyas caracteristicas fisicoquimicas superen en cualquier momento alguna de las concentraciones expresadas en la siguiente tabla:

Parámetro concentración	PPM;	Parametro concentración	PPM
Mes	1000	Boro	3
DBO5	1000	Cobre	3
pH	6 a 10	Fenoñes (CHOH)	2
Temperatura (ºC)	50	Estaño	2
Sulfatos (en SO)	1000	Manganeso	2
Aceites y Grasas	150	Selenio	1
Aluminio	20	Hierro	1
Dióxido de Azufre	15	Arsénico	1
Formaldehído (HCOC)	15	Plomo	1
Bario	10	Cadmio	0,5
Cromo total	5	Cromo hexavalente	0,5
Zinc	5	Sulfuros libres	0,3
Níqul	5	Mercurio	0,1

Cianuros	5

3. Descargas accidentales:

Los usuarios deberán tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos prohibidos o que superen los limites señalados.

Si se produjese alguna situación de emergencia, por descarga accidental, el usuario deberá comunicar al Ayuntamiento, lo mas rápidamente posible, dicha situación con objeto de que se tomen las medidas oportunas de protección de las instalaciones y del cauce receptor.

4. Condiciones generales

En suelo urbano y urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

Los vertidos en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas se someterán a autorización y control por parte del organismo autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor han de ser informados favorablemente por el Organismo de Cuenca con carácter previo al otorgamiento de la autorización.

Los vertidos individuales o compartidos realizados a elementos del dominio público hidráulico deberán contar con sistema de depuración y obtener con carácter previo una autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero.

En el caso de que el vertido se conecte a la red municipal deberán adaptarse las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y depuración.

Artículo 141 Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales. Registro de los vertidos, control, inspección, infracciones y sanciones

a) Toda actividad industrial que genere aguas residuales que no cumplan cualquiera de las instalaciones señaladas en el artículo precedente, antes o después de un tratamiento corrector previo, deberá estar inscrita en el Registro Municipal de Vertidos de acuerdo con lo especificado en el Reglamento Municipal de Vertidos del Ayuntamiento de Salamanca

b) A efectos simplificadores, los vertidos puramente domésticos, se presupone que cumplen las limitaciones impuestas, por lo que no será necesaria su inscripción en el Registro Municipal de Vertidos.

c) El Ayuntamiento podrá exigir la instalación o modificación de los sistemas de Pretratamiento y un análisis anual del vertido realizado en Laboratorio homologado.

d) El régimen de inspección y control de vertidos, así como el régimen de infracciones y sanciones se regirá de acuerdo con lo especificado en el Reglamento Municipal de Vertidos del Ayuntamiento de Salamanca

Artículo 142 El drenaje de aguas pluviales en áreas de baja densidad

Sin perjuicio de la regulación del sistema de saneamiento a través del Reglamento Municipal de Vertidos del Ayuntamiento de Salamanca, se establecen como recomendaciones de diseño para áreas de baja densidad las siguientes:

- En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrán discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

- En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificadas, siempre que éstas no tengan superficie libre considerable.

- Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cms. en la exterior y de 20 cms. en las acometidas domiciliaras.

- Para pendiente inferior al 5 por mil y en diámetros inferiores a 40 cms., queda prohibido el uso de hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m. por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

- Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamiento y con una diferencia de cota superior a 1 metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

- Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de 50 cms. libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 143 Regulación de vertidos en suelo rústico

En el suelo rústico cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

Artículo 144 Disposiciones generales a otras conducciones

1.- Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2.- Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión, se circunscribirán, según R.D.13.25011.976 de 30 de Diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenio y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3.- Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se entenderá o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Artículo 145 Disposiciones para la ordenación del subsuelo

El proyecto de urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo V.1 Disposiciones comunes

Artículo 146 Condiciones generales de la edificación

1.- La edificación se sujetará en todo el término municipal, a las condiciones que se establecen en el presente Título, además de las que con carácter específico se determinan en relación con cada zona.

2.- Las Ordenanzas de zona podrán excepcionar las condiciones generales del presente Título.

Capítulo V.2 Normas generales de edificación

Artículo 147 Parcela

superficie de terrenos legalmente conformada o dividida y con arreglo al planeamiento urbanístico, que puede ser soporte, en suelos urbanos y urbanizables, de aprovechamientos urbanísticos, y en suelos rústicos, de la utilización racional de los recursos naturales o de los derechos excepcionales que establece la legislación urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:

a. Superficie bruta: la superficie de la parcela conforme a los datos que constan en el Registro de la Propiedad, en el Catastro y/o que resulten de su medición real con anterioridad a la ejecución del planeamiento.

b. Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

c. Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

d. Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por las ordenanzas zonales correspondientes.

e. Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

f. Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

g. Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.

h. Parcelación urbanística: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

Artículo 148 Solar

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanístico y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Artículo 149 Definiciones relativas a la edificabilidad

1. Se entiende por superficie edificada o edificable el sumatorio de las comprendidas en el interior de la envolvente del edificio en cada planta.

2. Se entiende por índice de edificabilidad el cociente entre la superficie edificada o edificable total en un ámbito determinado (sector, unidad de actuación o parcela) y la superficie de dicho ámbito. El índice de edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificados o edificables por metros cuadrados de suelo (m2/m2).

3. En la medición de la edificabilidad han de incluirse con carácter general, salvo indicación contraria en las ordenanzas zonales:

- Cualquier tipo de cuerpo volado cerrado.
- Las terrazas cerradas por alguno de sus costados
- Los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc.
- Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1,50 m o más sobre la rasante de la acera, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso al que se destine.
- Aquella superficie bajo cubierta que disponga de una altura libre igual o mayor de 1,20 metros.
- Los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, de libre acceso público y sin cerramiento, siempre que tengan un uso distinto al paso de personas.
- Las plantas destinadas a aparcamiento situadas sobre rasante, aun cuando sean abiertos.
- Las entreplantas.
- Cualquier otro elemento no regulado en el número siguiente

4. En la medición de la edificabilidad han de excluirse, salvo indicación contraria en las ordenanzas zonales:

a. Con carácter general:

- Los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, de libre acceso público y sin cerramiento.

- Los locales destinados a albergar instalaciones legalmente obligatorias, instalaciones bioclimáticas, plazas de aparcamiento que cubran la dotación mínima al servicio del edificio y con una superficie máxima de 30 m2 por plaza computando accesos de vehículos, y almacenamiento de bicicletas.

b. En edificios de uso residencial colectivo:

- En los portales se excluirá toda superficie que supere los 10 m2.

- En aquellos núcleos de circulación vertical que sirvan a viviendas que, sin excepción, cuenten con doble orientación y fondos menores de 15 metros se excluirán del cómputo de edificabilidad el 50% de la superficie edificada del mencionado núcleo.

c. En el caso de edificios bioclimáticos, entendiendose por tales aquellos construidos con técnicas constructivas pasivas que contribuyan al ahorro energético, a la mejora del confort de los usuarios de los edificios y a la reducción de las emisiones contaminantes:

- La porción de la superficie de los muros exteriores que excedan de 30 centímetros de espesor, tanto si se trata de cerramientos de fachada como de muro medianero, salvo en aquellos casos en los que el espesor total del muro supere los 60 cm o incluya espacios intersticiales vacíos que excedan 5 cm de espesor.

- En el caso de que los muros de fachada adopten la modalidad de paredes ventiladas será admisible la exclusión del cómputo de un espacio intersticial vacío de 20 centímetros

- Galerías, invernaderos y espacios acristalados sin climatizar en los que la superficie acristalada sea de más de 70% total del cerramiento de la estancia, destinadas a la mejora del confort ambiental y el ahorro energético mediante la mejora del aislamiento y la captación directa de radiación solar, sin superar en todo caso el resto de parámetros urbanísticos.

- Muros de separación de las estancias climatizadas con inercia térmica que permitan un funcionamiento como captadores de radiación solar en invierno y una protección contra el soleamiento en verano. Dichos muros de separación deberán tener la misma sección que la fachada y deberán ocupar al menos el 75% de la huella de la galería, invernadero o espacio acristalado sobre el alzado, de tal modo que los huecos de paso entre estancia interior e invernadero no superen el 25% de la huella.

- Las exclusiones señaladas serán aplicables siempre que se demuestre convenientemente la finalidad y funcionalidad de las soluciones propuestas en el proyecto con el que se solicite la licencia, justificando el ahorro de energía y la garantía de confort climático a lo largo del año.

Artículo 150 Ocupación de parcela

1.- Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2.- En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3.- Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

4.- Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de Zonas verdes y Deportivo de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5.- Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 151 Alineación

1. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Se distinguen los siguientes tipos:

a. Alineaciones actuales o de hecho: son los linderos existentes de las fincas con los espacios viales existentes.

b. Alineaciones oficiales: son las definidas en el planeamiento. Pueden ser, a su vez:

i. Alineaciones exteriores o de parcela: son las que en el plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, vías, calles, y plazas. En todo caso se entenderá que toda parcela edificable deberá cumplir las condiciones de frente mínimo de parcela sobre una alineación recayente a vías, calles o plazas, sin que sea posible para ello el computo en alineaciones recayentes a espacios libres que no tengan dicha condición.

ii. Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre privado obligado por las ordenanzas.

iii. Alineaciones de fachada o líneas de fachada: son las alineaciones interiores a la parcela impuestas por las ordenanzas que delimitan las áreas edificables, pudiendo coincidir con las alineaciones exteriores.

2. Fincas fuera de línea son aquellas en las que la alineación oficial no coincide con la actual. Se distinguen dos tipos:

a. Finca saliente es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada esta por las alineaciones actuales. Esta superficie debe cederse en los términos del RUCyL.

b. Finca remetida es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca. El sobrante de vía pública resultante debe adquirirse por el solicitante de licencia.

3. Retranqueo es la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela. Los retranqueos pueden presentar cualquiera de las tipologías expresadas para las alineaciones.

4. Espacio edificable de parcela es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones de fachada.

5. Espacio no edificable de parcela es la parte del solar comprendida entre las alineaciones de fachada y los límites de parcela. Se subdivide en dos tipos:

a. Espacio vial privado: es la parte del espacio no edificable de parcela destinada a vías y aparcamientos de superficie al servicio de la edificación.

b. Espacio libre privado es la parte de espacio no edificable de parcela

Artículo 152 Ancho de vial

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atendrá a las siguientes regias:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, corresponderá al Ayuntamiento determinar su anchura.

Artículo 153 Alturas

1. Son magnitudes lineales verticales. Se consideran:

a. Altura de la edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del último forjado, entendiendo por tal el que sirve de techo a espacios habitables de la edificación, tenga carácter horizontal o inclinado.

b. Altura de pisos es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

c. Altura libre de pisos es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado, de una misma habitación.

2. En cuanto al espesor de los forjados, no computará a efectos de la medición de alturas la parte superior de estos que, no siendo estructural y no superando los 15 centímetros de espesor tenga por objeto reducir el consumo de energía, mejorar el confort higrotérmico y sonoro, y albergar instalaciones. Para que esta exclusión

se considere aplicable deberá demostrarse en el proyecto que la solución contribuye al aislamiento acústico y térmico de las viviendas o dependencias.

Artículo 154 Altura reguladora máxima y máximo número de plantas

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Artículo 155 Construcciones permitidas por encima de la altura y usos bajo cubierta

1. El diseño de las cubiertas por encima de la última planta permitida podrá establecerse según tres opciones:

a. Cubierta inclinada: los faldones de cubierta serán planos, sin quiebros, de pendiente continua y uniforme desde sus limas o cumbrera a los aleros y limahoyas y sin posibilidad de buhardillas, mansardas u otros elementos que rompan el volumen del plano del faldón, salvo aquellos ligados a instalaciones comunes del edificio. Los faldones de cubierta deberán tener una pendiente comprendida entre el 25% y el 50% desde el borde del alero, o, en su ausencia, desde su lima inferior.

b. Cubierta plana sin elementos emergentes, salvo casetones de elementos de circulación vertical e instalaciones comunes del edificio. Se permite sobre las cubiertas planas o azoteas únicamente la construcción de elementos de carácter utilitario, tales como depósitos de agua (máximo 4 metros de altura sobre el forjado de cubierta), piscinas, instalaciones comunes de telecomunicaciones, instalaciones de aprovechamiento de energía solar, instalaciones de ventilación mecánica y acondicionamiento, y cajas de escaleras y ascensores (máximo 5 metros). La altura de antepechos será de 1,10 metros, y será de diseño libre.

c. Cubierta plana con ático asimismo de cubierta plana, con las condiciones establecidas a continuación:

i. Retranqueo mínimo de los paramentos del ático respecto a fachada, incluidos elementos de circulación vertical, que en esta planta deberán retranquearse respecto al plano de fachada: 3 metros

ii. Altura máxima del ático: 3,50 metros. Sobre esta altura sólo se permiten los elementos permitidos sobre cubiertas planas sin elementos emergentes.

iii. Se admiten en terrazas pérgolas con toldos textiles, no permitiéndose ningún tipo de cerramiento impermeable, ni fijo ni desmontable.

iv. El uso residencial en esta configuración podrá ser independiente de la planta inferior, en cuyo caso se permiten paradas de ascensor en dicha planta ático.

v. La altura de antepechos será de 1,10 metros, y será de diseño libre.

2. La opción de diseño a (cubierta inclinada) sólo será susceptible de albergar aprovechamientos bajo cubierta en aquellas normas zonales donde las presentes normas lo permitan. En el resto de emplazamientos, la altura libre máxima entre la cara superior terminada de piso del último forjado horizontal de techo de la última planta permitida y la cara interior del forjado o solución de cubierta inclinada será de 1,20 m.

3. La opción de diseño c (cubierta plana con ático asimismo de cubierta plana) sólo será posible en aquellas normas zonales en las que se permita el aprovechamiento bajo cubierta

4. Cualquier uso bajo cubierta inclinada o en ático sobre cubierta plana se incluirá en el cómputo de la superficie edificada.

5. La altura máxima de elementos de circulación vertical, chimeneas y conductos sobre cubierta será en todo caso la mínima posible según condicionantes técnicos.

Artículo 156 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia

1.- Edificios con alineación obligatoria a vial:

En edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1.- Edificios con frente a una sola vía.-

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1.50 mts., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo; no obstante, se permitirá continuar con una altura superior a 1,50 metros siempre que la fachada restante sea inferior a 3 metros.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando, únicamente a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

1.2.- Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1. 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladores fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media del ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 12 metros. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. En segunda crujía (mínimo 3,50 m.) podrá elevarse la altura hasta enrasar con la correspondiente a la calle más ancha, en una longitud coincidente con la medianero del solar colindante de la calle más ancha. Los paramentos originados por la diferencia de altura no podrán ser medianeros, en ningún caso, y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.3 Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuos que no formen esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

En caso de que no pueda disponerse patio interior de manzana por la proximidad entre las calles, la altura reguladora será la correspondiente a cada calle, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas.

En todo caso esta línea quedará a una distancia no inferior a 3 metros de la alineación correspondiente a la calle más estrecha. Los casos especiales que no queden comprendidos en esta norma serán resueltos por los servicios técnicos en razón del paisaje urbano.

1.4.- Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5.- Edificios con frente a plaza

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladores correspondientes a las vías que forman plaza o afluyen a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de la determinación de las alturas, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Una vez excluidas éstas, se tomará como origen de alturas la calle de mayor anchura que aboque a la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará desde el punto extremo del tramo de fachada con frente a plaza, la altura correspondiente a la misma, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle. El paramento originado por la diferencia de altura no podrá ser medianero en ningún caso, deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6.- Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2.- Edificios exentos. Son aquellos que están aislados y separados totalmente de otras construcciones por espacios libres. En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la Ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes determinaciones:

2.1.- La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en estas normas

2.2.- En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada Planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.3.- Las cotas de referencia de las Plantas Bajas presentarán una variación absoluta inferior a 1 metro con relación a la cota del terreno en contacto con la edificación, teniendo en cuenta la configuración de la superficie reglada apoyada en los perfiles longitudinales de los linderos frontales. En consecuencia, en los terrenos de pendientes acusadas, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas P. Bajas existentes.

Artículo 157 Planta baja

1.- Edificios exentos. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de rasante del terreno en contacto con la edificación o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Normas en el artículo anterior.

2.- Edificios con alineación obligatoria a vial. En los edificios que por aplicación de la Ordenanza, vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera o forjado está situado como máximo entre 1,50 m. por encima y 0,75 m. por debajo de la cota de referencia reguladora del edificio.

Si la parcela dieta frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada de ancho inferior a 10 metros entre alineaciones que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en planta baja si la construcción va alineada al vial o bien en la cerca de crecimiento si la construcción se retranquea un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

3.- Para todos los casos

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3.50 ms. cuando ésta se destine a uso comercial o público y de 2,60 m. para uso de vivienda.

Las anteriores medidas se entienden libres entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse hasta 2,20 en cocinas y piezas de servicio y asimismo por razones formales o constructivas hasta 3,00 m. para uso comercial y 2,50 para uso, de vivienda.

b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

c) Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1) Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

c.2) No podrán superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.3) Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

Artículo 158 Planta sótano

1 .- En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2.- En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 m. sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 m. por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.

3.- Para el caso de que el sótano se destinara a cualquier otro uso distinto de los de aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, deben cumplir, con carácter simultáneo las siguientes condiciones:

a) La superficie de techo del sótano no podrá ser superior a la ocupación en planta del edificio.

c) La altura libre no será inferior a 2'50 m.

4.- La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Artículo 159 Plantas altas

1.- Se define corno Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2.- La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,60 m. para toda zona o sector, entendiéndose esta medida libre entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse hasta 2,20 m. en cocinas y piezas de servicios, y asi mismo por razones formales o constructivas hasta 2,50 m. las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 no contarán a efectos de número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

Artículo 160 Medianería

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Artículo 161 Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas

Artículo 162 Profundidad edificable

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Artículo 163 Espacio libre interior de manzana

Es el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificabas.

Artículo 164 Retranqueos de la edificación respecto a la alineación

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.

c) Retranqueo en las plantas altas de una edificación.

d) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 165 Reglas sobre medianerías

1.- Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2.- Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30º. Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentren ya edificadas. En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Artículo 166 Reglas sobre retranqueos

2.- En las zonas o sectores en que expresamente se permita o prescriba, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos la fachada retranqueada se situará a una distancia mínima y uniforme de 3 m. respecto a la alineación. Se fija una altura libre del soportal no inferior a 3 m.

3.- No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 167 Cuerpos salientes

1.- Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupabas, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio) o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2.- Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3.- Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos.

4.- Cómputo de superficies:

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5.- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

6.- Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las ordenanzas específicas de Zona o sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.

7.- En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo 0,60 m. de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3.50 m. sobre el nivel de la acera.

Artículo 168 Elementos salientes

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupabas, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1.- Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 10cms. respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que: a) den frente a calle de más de 6 m. de ancho, b) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial, y c) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m. por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cms., y con un máximo de 1,50 m., y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m.

2.- Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

Artículo 169 Ventilación e iluminación

a) En todo caso deberán cumplirse las determinaciones en la materia establecidas por el Código Técnico de la Edificación. Salvo los casos expresamente consignados en las ordenanzas específicas de zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de luces.

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces , se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

d) Todos los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas o tóxicas, deberán contar con un conducto de ventilación vertical de uso exclusivo y estanco hasta la cubierta.

Artículo 170 Obras de ampliación

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces , serán de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Artículo 171 Patio de luces

1.- Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2.- Los Patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3.- Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 ms. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos volados, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº de plantas, computándose áticos como planta adicional)	Superficie mínima (m2)
Hasta 2	9
Hasta 3	10,50
Hasta 4	12,50
Más de 4	nº plantas x5

4.- Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, siempre que dicha apertura afecte a más del 30% del desarrollo lineal de su perímetro, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5.- El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6.- En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros dej patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee.

Artículo 172 Separaciones mínimas a linderos privados y públicos

1.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las ordenanzas específicas de cada zona o sector.

2.- No es obligatoria la separación a linderos en el caso de rampas de accesos a cocheras, sótanos e instalaciones deportivas siempre que se cumpla el requisito establecido en estas normas en cuanto a que la variación con relación a la cota del terreno en contacto con la edificación no sea superior a 1 m. (100 cms).

Artículo 173 Elementos técnicos de las instalaciones

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión , maquinaria de ascensores aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de éstos a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1.- Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

2.- Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación, debiendo justificarse el dimensionado de los espacios que los acojan con el

correspondiente proyecto técnico de la instalación para que sea aceptable la exclusión de estos elementos del cómputo de la superficie edificable. En la inspección para el certificado de fin de obra deberá acreditarse que dicha instalación queda en condiciones de funcionamiento.

3.- Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Artículo 174 Casos particulares

l.- Construcciones auxiliares:

Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios.

2.- Edificios de garaje:

En los edificios para uso de garaje, y salvo que se disponga lo contrario en las ordenanzas específicas de zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados. La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2.30. En todo caso la altura total de edificio no deberá sobrepasar en ningún punto a la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza. En todo caso, la superficie destinada a aparcamiento sobre rasante computa edificabilidad.

3.- Cerramientos de locales.

Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia. Los cerramientos definitivos resultantes de la ocupación de los locales, deberán presentar una composición acorde al resto de la fachada.

4.- Edificios singulares

Las edificaciones para uso público promovidas por la administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus especificas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho

documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la corporación que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

TÍTULO VI. CALIDAD AMBIENTAL

Artículo 175 Zonificación acústica

A los efectos del cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se establece una zonificación acústica cuyas delimitaciones geográficas se recogen en plano específico. Se establecen las siguientes categorías:

Áreas o zonas acústicas exteriores	Zonas englobadas
Áreas de silencio alta sensibilidad acústica	- Uso dotacional, sanitario, docente, educativo, asistencial o cultural - Todos los usos en espacios naturales o en zonas no urbanizadas - Instalaciones de control del ruido al aire libre o campo abierto
Áreas levemente ruidosas Considerable sensibilidad acústica	- Uso residencial y hospedaje
Área tolerablemente ruidosa Moderada sensibilidad acústica	- Uso de oficinas o servicios, comercial y deportivo, recreativo y de espectáculos
Área ruidosa Baja sensibilidad acústica	- Uso industrial
Área especialmente ruidosa Nula sensibilidad acústica	- Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

Los parámetros acústicos deseables para cada uno de estas Áreas o Zonas quedan definidos en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. Se ejecutarán pantallas acústicas u otras medidas necesarias de amortiguación del ruido procedente de la red de infraestructuras de transporte del municipio y de las áreas industriales.

Artículo 176 Plan de Gestión de Residuos Urbanos e Industriales

El Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes redactará durante el primer cuatrienio de vigencia del Plan General un Plan de Gestión de Residuos Urbanos e Industriales de acuerdo con las siguientes pautas:

- Consideración integrada de los residuos generados tanto en los nuevos tejidos como en los existentes
- Fomento de la reducción en origen y del reciclaje en el marco de las iniciativas supramunicipales en curso
- Estudio de la posibilidad de soluciones mancomunadas con otros municipios
- Ubicación de las instalaciones de gestión de residuos a que hubiere lugar (salvo los puntos limpios) en el nuevo polígono industrial de Las Barceras.

TÍTULO VII. SISTEMAS

Capítulo VII.1 Disposiciones comunes

Artículo 177 Sistemas generales y sistemas locales

Los sistemas generales son los conjuntos de elementos de ámbito municipal que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos.

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 178 Clases de sistemas

1.- Los sistemas generales del Plan General son los siguientes:

1º) Sistema general de comunicaciones, formado por los siguientes elementos:
   a) Sistema general viario.
   b) Sistema general ferroviario.
   c) Sistema general aeroportuario, sin ocupación de suelo en el municipio pero con afecciones aeronáuticas derivada del Aeródromo Militar de Matacan. Los proyectos de construcción afectados por estas servidumbres deberán requerir una autorización expresa.

2º) Sistema general de espacios libres.

3º) Sistema general de equipamiento comunitario.

4º) Sistema general de redes de servicios.

2.- La estructura de la Ordenación General se completa con los sistemas locales que en suelo urbano lo constituyen:

   a) Los viales y aparcamiento.

   b) El suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas.

   c) El suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos.

3.- Los Planes Parciales en desarrollo de las previsiones de Plan General determinarán los sistemas locales de suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística y disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

Artículo 179 Obtención de suelo para sistemas generales

1.- Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales se obtendrán para el uso y dominio público mediante cesión gratuita a través de su inclusión en sectores de suelo urbanizable.

2.- La calificación de sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbre.

Artículo 180 Obtención de suelo para sistemas locales

1.- Son de cesión gratuita los suelos destinados a sistemas locales en los distintos Planes Parciales y Estudios de Detalle que se desarrollen en ejecución de Plan General, así como los determinados en la legislación vigente.

2.- El resto de los suelos destinados a sistemas locales serán de cesión obligatoria, incorporándose al uso y dominio público por cesión voluntaria de su titular, compra directa o expropiación, pudiendo con este último supuesto la Administración repercutir, en su caso, el importe de la expropiación mediante contribuciones especiales.

Artículo 181 Desarrollo de los sistemas generales

El desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General relativas a los sistemas generales podrá desarrollarse mediante Planes Especiales que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos. Podrán también desarrollarse estas previsiones en los Planes Parciales siempre y cuando se produzcan conjuntamente las siguientes condiciones:

lª) Que el sistema y el sector sean esencialmente continuos.

2ª) Que el aprovechamiento que corresponda a los propietarios de suelo afectado a sistema general sea con cargo a ese mismo sector.

Artículo 182 Ejecución de los sistemas generales

Los sistemas generales serán ejecutados por la Administración local, autónoma o de Estado en función de sus respectivas competencias.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, repercutir, mediante contribuciones especiales, el coste derivado de la ejecución de estos sistemas.

Capítulo VII.2 Sistema viario

Artículo 183 Definición del sistema viario

El sistema viario está compuesto por los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de personas y bienes por los modos de transporte de superficie admisibles en áreas urbanas (mecanizada y no mecanizada) así como las áreas públicas ligadas al sistema viario de estancia de peatones y de estacionamietno de vehículos.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelo que el planteamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

Artículo 184 Jerarquización y condiciones

1. La red viaria de Santa Marta de Tormes se divide en las categorías reflejadas en el artículo 123 de estas Normas Urbanísticas.

2. En las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, es necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, BOE 18-11-2003) y en su caso en la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.

Artículo 185 Accesos rodados desde las propiedades colindantes

1. En el suelo rústico o urbanizable no delimitado, la apertura de nuevos accesos rodados se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.
2. En suelo urbano y urbanizable delimitado se cumplirán las siguientes condiciones:
   - En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes al sistema general viario interurbano de alta capacidad, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, y en suelo urbano, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna calle del viario zonal, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación. No se permitirá la localización de estos accesos a menos de 25 m de un cruce medidos desde la intersección.
   - En la red viaria zonal los accesos rodados directo a las propiedades colindantes podrán no autorizares en las siguientes situaciones:
   - Lugares de baja visibilidad (distancia menor de 15 m desde la intersección y tramos de curva menor de 10 m)
   - Lugares de incidencia negativa en el tránsito de peatones
   - En zona de parada de transporte público

Capítulo VII.3 Sistema general ferroviario

Artículo 186 Definición

El sistema general ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de viajeros y mercancías, para servir así parte de las relaciones del municipio con el exterior al formar parte de una red de ámbito supramunicipal. No se consideran, por tanto, sistema general ferroviario, los modos de

transporte sobre carriles, en plataforma reservada o no, cuyo objeto sea servir básicamente a los viajes interiores al municipio.

Artículo 187 Condiciones

Las condiciones específicas del Sistema General Ferroviario se recogen en la sección 19 del título III de esta normativa.

Capítulo VII.4 Sistema de espacios libres

Artículo 188 Definición

El sistema general de Espacios Libres del Plan General está constituido por:

1. El sistema de espacios libres del arroyo de los Requesenes.

2. Los espacios fluviales de borde del Tormes comprendidos entre el límite con el término municipal de Salamanca y el límite oriental del suelo urbano consolidado y su prolongación al Este del convento de los padres Paules.

3. Los suelos previstos para esta finalidad en suelo urbanizable

El sistema general de Espacios Libres se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el suelo urbanizable delimitado.

Artículo 189 Parques urbanos y jardines

Son parques urbanos y jardines, los espacios arbolados o ajardinados, destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población o la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

Artículo 190 Condiciones de uso

En los parques y jardines urbanos de superficie superior a los 10.000 además del uso como zona verde se admiten los deportivos, educativos, sociales, de relación en 3ª y 4ª categoría y de aparcamientos, con las siguientes condiciones:

a) La ocupación de suelo por el conjunto de estos usos no sobrepasará el 20% de la superficie total del parque, no pudiendo ser la superficie ocupada por edificación mayor del 10% de dicha superficie total.

b) La ocupación de suelo por los distintos usos permitidos será regulada en extensión, localización y forma mediante el correspondiente proyecto técnico o Plan Especial.

c) En todo caso el suelo ocupado por tales usos mantendrá la titularidad pública.

Capítulo VII.5 Sistema de redes de servicios urbanos

Artículo 191 Definición

El Sistema de redes de servicios urbanos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación al a ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen así mismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, como los centros de transformación o producción de energía.

Como elementos no lineales de este sistema se incluyen así mismo: los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos.

Por último se engloban dentro de este sistema las redes y servicios de empresas de carácter público privado. Como tales señalamos las siguientes: red de energía eléctrica de abastecimiento, y red de telefonía y comunicaciones.

Artículo 192 Protección de trazados de infraestructuras

La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes. No obstante como mínimo ésta será:

- En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales de 12 metros a cada lado de la faja que determina el trazado.

- En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano de 6 metros a cada lado de la faja que determina el trazado.

Se excepcionan del cumplimiento de esta norma aquellos trazados en las zonas colmatadas o próximas al suelo consolidado en que sea imposible su cumplimiento.

Se considerarán conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo similar como es el caso de las líneas de transporte de energía o los oleoductos.

Capítulo VII.6 Sistema de dotaciones y equipamientos

Artículo 193 Definición

Comprende el sistema general de dotaciones y equipamiento todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo siguiente de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

Artículo 194 Equipamientos locales y usos

El sistema general descrito en el artículo antecedente se completa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en la regulación de Usos de estas Normas.

El suelo destinado a estos usos no podrá destinarse a finalidad distinta a la de equipamiento. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y la Previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado.

TÍTULO VIII. SUELO URBANO

Capítulo VIII.1 Suelo urbano. Delimitación, desarrollo y ejecución

Artículo 195 Delimitación y Desarrollo

1. Constituye suelo urbano el grafiado con tal carácter en el plano de ordenación.

2. Las determinaciones establecidas por el presente Plan General para el suelo urbano serán, en su caso, desarrolladas mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle. La gestión podrá realizarse mediante Unidades de Normalización

3. Aún cuando no estuvieran expresamente previstos en el Plan General, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de Planes Especiales y Estudios de Detalle en áreas que constituyan una unidad y cuyas circunstancias urbanísticas así lo recomiendan, de conformidad con la legislación urbanística. Su delimitación se efectuará de conformidad con la legislación urbanística vigente.

Artículo 196 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de la edificación son las grafiadas en los planos de Ordenación, o en su defecto, las existentes.

Artículo 197 Sistemas de actuación

De acuerdo con el artículo 74 de la ley del suelo de Castilla y León, se podrá utilizar alguno de los siguientes sistemas de actuación para el desarrollo de las actuaciones integradas:

1. Sistema de concierto.

2. Sistema de compensación.

3. Sistema de cooperación.

4. Sistema de concurrencia.

5. Sistema de expropiación.

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en los artículos 75 y siguientes de la ley del urbanismo de Castilla y León, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga. Sin prejuicio de estas disposiciones, el sistema preferente será el de compensación.

El sistema de expropiación se aplicará preferentemente en los siguientes supuestos:

a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos.

b) Para la realización de actuaciones aisladas.

c) Para la ejecución de unidades de actuación cuando la junta de compensación o, en su caso, el propietario único de todos los terrenos incumplan las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

El Ayuntamiento podrá, en su caso y de conformidad con la legislación vigente, repercutir el coste de las expropiaciones mediante contribuciones especiales.

Artículo 198 Zonas de ordenanza

El suelo urbano consolidado y aquellos ámbitos en proceso de consolidación por gestión de su planeaiento de desarrollo se dividen en las siguientes zonas de ordenanza que establecen las condiciones de calificación para esta clase de suelo. Las normas zonales correspondientes servirán de base para el planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado, debiendo el planeamiento de desarrollo motivar la adopción o no de los parámetros de las ordenanzas.

- Zona 1: Manzana cerrada
- Zona 2: Mantenimiento de la edificación
- Zona 3: Bloque abierto
- Zona 4: Vivienda unifamiliar
- Zona 5: Industria
- Zona 6: Terciario
- Zona 7: Comercial
- Zona 8: Equipamientos
- Zona 9: Áreas de Planeamiento Incorporado

Las parcelas existentes a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General se considerarán en todo caso parcela mínima, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones generales de la edificación. Salvo mención expresa, se mantendrán los retranqueos existentes respecto a la antigua carretera N-501 en su tramo de titularidad municipal.

Artículo 199 Obras en las edificaciones

Las obras en las edificaciones a las que se hace referencia en las diferentes normas zonales son las siguientes:

4. Obras en los edificios

    a. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. Se incluye la reparación o sustitución puntual de los elementos estructurales o del sistema de instalaciones del edificio.

    b. Obras de conservación o mantenimiento: su finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.

    c. Obras de consolidación o reparación: tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones de uso.

    d. Acondicionamiento: obras destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo las características morfológicas.

    e. Reestructuración: afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

5. Obras de demolición:

    a. Demolición total

    b. Demolición parcial

6. Obras de nueva edificación:

    a. Reconstrucción: tienen por finalidad la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

    b. Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

    c. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

    d. Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Capítulo VIII.2 Ordenanzas zonales

Sección 1 Preliminar

Artículo 200 Definición

Las Ordenanzas zonales son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en las ordenanzas de la edificación y uso del suelo urbano, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

Artículo 201 Aplicación

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos compatibles en cada zona.

Artículo 202 Alteración de las condiciones particulares

Mediante Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre los predios colindantes, según los siguientes criterios:

i. El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad expresada en m2 construidos por metros cuadrados de parcela neta o del número de viviendas, resultante a los efectos de comprobación en dividir la edificabilidad resultante de dividir los metros cuadrados edificables por 70 m2 en el caso de vivienda colectiva y por 120 m2 en el caso de vivienda unifamiliar, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

ii. La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevean condiciones para dicha posibilidad.

iii. El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

Artículo 203 Edificabilidad

i. En aquellas ordenanzas en las que no se expresa un coeficiente numérico de edificabilidad el coeficiente de edificabilidad en cada parcela será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.

ii. En los cálculos en los que se deba considerar el coeficiente de edificabilidad se tendrá sólo en cuenta la parte de la parcela incluida en suelo urbano consolidado, o suelo urbano no consolidado o urbanizable en caso de ordenanzas que afecten a estas clases y categorías de suelo, no siendo de aplicación en aquella parte de la misma que quede sometida a diferente régimen del suelo, que se regirá por las determinaciones sobre la clase y categoría correspondientes establecidas en este Plan General.

iii. Se considerará edificabilidad aplicable, en caso de que se exprese como valor numérico, la más baja de entre este valor y la resultante de aplicar las condiciones volumétricas, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.

Sección 2 Zona 1: Manzana cerrada

Artículo 204 Ámbito, uso y tipología característica

Las zonas reguladas por esta Norma comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación con el código 1. El uso característico es el residencial, en tipología de manzana cerrada. La compatibilidad de usos se regula según la tabla general, siendo idéntica para todos los grados. Las condiciones de aprovechamiento se mantienen respecto a las Normas Subsidiarias previas por deseo de la Corporación Municipal a los efectos de no afectar negativamente a la dinámica inmobiliaria del municipio en un momento de crisis.

Artículo 205 Obras admisibles

Son admisibles en el ámbito de la zona todos los tipos de obras posibles de acuerdo con esta normativa

Artículo 206 Condiciones de ordenación

1. Parcela mínima edificable:

    a. Se aceptan las parcelas catastrales en vigor a la fecha de la aprobación provisional del Plan General

    b. Para las nuevas parcelas se establece como condición una longitud mínima de fachada a vial igual o mayor de 4 m

    En parcelas de superficie superior a 1.500 metros cuadrados y en función de sus especiales características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con las edificaciones colindantes.

2. Edificabilidad neta: 2,5 m2/m2

3. Alineaciones: la fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial grafiada en los planos de ordenación detallada. No obstante, y por motivos compositivos, se permitirán retranqueos en los siguientes casos sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de la altura de la edificación

a. En planta baja, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal en una longitud mínima de veinticinco (25) metros, y con una distancia mínima entre pilares de fachada y paramento retranqueado, así como una altura libre mínima equivalente, de tres (3) metros.

b. A lo largo de las fachadas en plantas altas, siempre que en los extremos se garantice la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. El retranqueo no será superior a cinco (5) metros.

c. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.

d. Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pergolas, verandas o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

4. Ocupación y profundidad máxima edificable:

   a. Sobre rasante, se deberán cumplir simultáneamente dos condiciones:

      i. La ocupación máxima de parcela será del 80%

      ii. Deben habilitarse los patios necesarios para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en estas normas urbanísticas.

   b. La ocupación bajo rasante podrá alcanzar el 100% de la parcela, únicamente a los efectos de albergar dependencias destinadas al uso de garaje e instalaciones propias del edificio que se regulen de acuerdo con el uso industrial en su primera categoría.

5. Altura máxima y número de plantas:

   a. La altura edificable se condiciona a la anchura de los viales a los que tenga fachada el edificio. La anchura del vial se medirá entre alineaciones de las parcelas que conforman dichos viales. En caso de viales con alineaciones no paralelas, corresponde al Ayuntamiento determinar su anchura oficial.

      i. Viales de anchura menor de once (11) metros: altura máxima edificable PB+2 (10 m)

      ii. Viales de anchura mayor o igual a once (11) metros: altura máxima edificable PB+3 (13 m)

   b. Se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

6. Cuerpos volados:

a. Los cuerpos volados cerrados computan edificabilidad en cualquier circunstancia.

b. En los viales de menos de once (11) metros de anchura quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

c. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del ancho del vial, con un tope máximo de un (1) metro.

d. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla del vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.

e. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de la vigésima (1/20) parte del diámetro de la circunferencia inscribible en dicho espacio, con un vuelo máximo de un (1) metro.

7. Patios de luces: se regirán por las condiciones generales de la edificación

8. Las medianeras vistas recibirán el mismo tratamiento en cuanto a acabados que las fachadas.

Artículo 207 Condiciones de ordenación para el ámbito de la zona 1-C

En todo lo no señalado a continuación se aplicarán las condiciones de ordenación de la zona 1. En las parcelas de la zona 1C:

1. La intensidad edificatoria máxima será de 2 m2/m2.

2. La altura máxima será de 2 plantas. Se permite alcanzar tres plantas y bajo cubierta, con el mismo coeficiente de edificabilidad, cuando se proceda a tramitar un estudio de detalle para el ámbito de la manzana afectado por esta zona, acompañado de una actuación de normalización.

Artículo 208 Condiciones de ordenación para el ámbito de la zona 1-E

En todo lo no señalado a continuación se aplicarán las condiciones de ordenación de la zona 1. Las dos parcelas en las que se divide la manzana catastral de urbana 91674 se adaptarán a las siguientes condiciones de volumen:

1. Condiciones comunes a ambas parcelas: el fondo edificable será de 13 m y la altura máxima de planta baja +3. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluyéndolo en el cómputo de la superficie edificable.

2. Parcela occidental

a. Superficie de suelo: 1.608 m2

b. Superficie edificable: 3.018 m2

3. Parcela oriental

a. Superficie de suelo: 1.133,3 m2

b. Superficie edificable: 4.590 m2

Sección 3 Zona 2: Mantenimiento de la edificación

Artículo 209 Ámbito, uso y tipología característica

Las zonas reguladas por esta Norma comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación con el código 2. Se corresponden con zonas de vivienda colectiva desarrolladas mediante operaciones unitarias (grado 1, código 2.1), ámbitos de vivienda unifamiliar (grado 2, código 2.2) en las que no se aprecia la existencia de solares y la edificabilidad se considera agotada, o ámbitos con usos de otra naturaleza que se consideran coherentes con el modelo territorial (grado 3, código 2.3). El uso característico es el residencial, en tipología de bloque abierto o de vivienda unifamiliar según el grado. La compatibilidad de usos se regula según la tabla general.

Artículo 210 Obras admisibles y condiciones para su realización

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa. Se permite cerrar los soportales existentes, con proyecto y ejecución unitarias a escala de manzana, si existe acuerdo unánime de los propietarios.

2. Obras de demolición: Aquellas que estén ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias, o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso o fuera de ordenación.

3. Obras de nueva edificación:

a. Las obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción no podrá superar los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación. Deberá asimismo reconstruirse dentro de los límites de posición de la antigua edificación. No será exigible el respeto a la organización interior del edificio demolido.

b. La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamiento para residentes, usos de infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones particulares del uso. Es también admisible la edificación de nueva planta destinada a usos dotacionales de titularidad pública.

Sección 4 Zona 3: Bloque abierto

Artículo 211 Ámbito y usos

Las zonas reguladas por esta Norma comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación con el código 3. La compatibilidad de usos se regula según la tabla general.

Artículo 212 Uso y tipología característica

El uso característico es el residencial, en tipología de bloque abierto.

Artículo 213 Obras admisibles

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa
2. Obras de demolición: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa
3. Obras de nueva edificación: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

Artículo 214 Condiciones de ordenación

1. Parcela mínima edificable:
    a. Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados, pudiendo inscribirse un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
    b. Longitud mínima de fachada a vial: veinte (20) metros.
2. Edificabilidad neta: No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie edificable será la resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio para este grado que sean de aplicación a la parcela.
3. Ocupación máxima de parcela: el porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del cuarenta por ciento (40%) de su superficie, en todas las plantas del edificio. Excepcionalmente se podrá alcanzar una ocupación en plantas bajo rasante del sesenta por ciento (60%) con el objeto de cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en la presenta Normativa.

El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación no podrá estar cerrado ni tener limitado su uso y disfrute. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Las vallas podrán alcanzar una altura máxima de uno coma cincuenta (1,50) metros y deberán ser ligeras y transparentes, y/o a base de elementos vegetales.

4. Altura de la edificación: la altura edificable sobre rasante del terreno alcanzará un máximo de PB+3, equivalente a trece (13) metros, quedando establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie edificable considerando las separaciones mínimas a linderos privados y la relación con las alineaciones.

   No se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

5. Alineaciones: las edificaciones cuyas parcelas recaigan a viales deberán situarse sobre la alineación oficial. En planta baja se podrá tratar el bajo como soportal en las fachadas a viales, con una distancia mínima entre pilares de fachada y paramento retranqueado, así como una altura libre mínima equivalente, de tres (3) metros.

6. Separación a linderos privados: la separación de la edificación a los linderos privados deberá ser mayor o igual a la mitad (½) de la altura de la misma, con un mínimo de tres (3) metros. Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de cuerpos edificados serán determinadas por el Ayuntamiento previa propuesta o petición de la parte interesada. La resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

7. Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela: la separación mínima entre fachadas será de la altura del edificio más alto, y tres (3) metros como mínimo.

8. Profundidad del edificio: se entiende por profundidad del edificio la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre si un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración vuelos o salientes permitidos.

   La profundidad máxima del edificio será de doce (12) metros. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos si la longitud del solape es inferior a la mitad (½) de la profundidad. Si la longitud del solape supera esta magnitud, la profundidad no podrá superar los doce metros.

9. Cuerpos volados:

   c. Los cuerpos volados cerrados computan edificabilidad en cualquier circunstancia.

   d. En fachadas a viales:

i. En los viales de menos de once (11) metros de anchura quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

ii. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del ancho del vial, con un tope máximo de un (1) metro.

iii. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla del vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.

e. En espacios libres entre bloques: El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre entre bloques no podrá exceder de la vigésima (1/20) parte del diámetro de la circunferencia inscribible en dicho espacio, con un vuelo máximo de un (1) metro.

Artículo 215 Condiciones específicas vinculadas al Convenio del Matadero Matosa

1. El ámbito de aplicación del presente artículo está grafiado en el plano de calificación como 3.2.M, en aplicación del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Marta y la entidad mercantil Matadero Matosa, publicado en el BOCYL de 23 de noviembre de 2010. La superficie de parcela que se permite segregar de la finca matriz es de 1.553 metros, contando la parte que deberá cederse para viales con la nueva definición de la alineación.

2. Condiciones de ordenación:

    a. La alineación se ubicará 6 metros hacia el interior del actual frente de parcela.

    b. La altura máxima será de PB+3, con una edificabilidad máxima de 2.400 m2.

    c. La longitud máxima del bloque será de 50 metros, centrados en el desarrollo de la alineación, y su fondo máximo de 12 metros.

    d. No se permiten los áticos ni el aprovechamiento bajo cubierta.

    e. Para la realización de la edificación será obligatoria la previa demolición de la totalidad de las edificaciones preexistentes ubicadas en la parcela.

    f. Al menos el 50% de la superficie de la planta baja deberá dedicarse a locales comerciales.

    g. Para todo lo no cubierto en los puntos anteriores se estará a lo establecido en el resto de artículos para la zona 3.

Sección 5 Zona 4: residencial de vivienda unifamiliar

Artículo 216 Ámbito y grados

Las zonas reguladas por esta Norma comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código 4. Se establecen los siguientes grados:

a. Grado primero: vivienda unifamiliar aislada

b. Grado segundo: vivienda unifamiliar agrupada

Artículo 217 Uso y tipología característica

El uso característico es el residencial. La tipología característica se corresponde con la indicada en el enunciado de cada grado, admitiéndose en el ámbito del grado primero la aplicación de las condiciones del grado segundo si se cumplen las condiciones de superficie mínima de parcela.

Artículo 218 Obras admisibles

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

i. Obras en los edificios: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

ii. Obras de demolición: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

iii. Obras de nueva edificación: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

Artículo 219 Condiciones de la edificación en el grado primero- vivienda unifamiliar aislada

1. La parcela mínima edificable será la existente en aquellas que ya estén edificadas con uso residencial en la actualidad, así como en aquellas parcelas no edificadas en las que la construcción existente en todas las colindantes hace inviable su redelimitación. En los casos de nueva parcelación o de parcelas sin edificar que carezcan de licencia previamente otorgada y en vigor se aplicarán las siguientes reglas:
    a. Superficie mínima: setecientos cincuenta (750) metros cuadrados
    b. En la parcela podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo dieciseis (16) metros.
2. Edificabilidad neta: Cero coma cincuenta (0,50) metros cuadrados edificados por metro cuadrado de suelo
3. Las alineaciones serán las reflejadas en el plano de calificación. El retranqueo a todos los linderos será de cuatro (4) metros. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a aparcamiento.
4. Profundidad máxima edificable: no se fija profundidad máxima edificable.
5. Ocupación máxima en planta: cincuenta (50%) por ciento de la superficie de parcela como ocupación sobre rasante.

6. Altura máxima y número de plantas: la altura máxima permitida será de PB + 1 y aprovechamiento bajo cubierta, con un total de 7 m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas.

7. En el caso de parcelas con edificaciones preexistentes en las que no se cumplan las condiciones de retranqueo a linderos será posible ejecutar ampliaciones conservando la edificación original siempre que se respeten sobre el conjunto de la parcela las condiciones de edificabilidad máxima, ocupación máxima en planta, altura máxima y número de plantas, y que dichas ampliaciones se sometan al régimen de retranqueos.

Artículo 220 Condiciones de la edificación en el grado segundo- vivienda unifamiliar agrupada

1. En tipologías de agrupación de viviendas sólo podrá autorizarse la construcción mediante presentación de un proyecto arquitectónico unitario, ocupando el conjunto de las parcelas una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados. Dicho proyecto deberá definir:

    a. Un fondo edificable uniforme.

    b. Un tratamiento armónico de elementos de fachada y cubierta.

    c. La división en parcelas propuesta, con una parcela individual mínima de 500 m2 de superficie.

2. Edificabilidad neta: cero coma cincuenta (0,50) metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de suelo de la parcela original.

3. Las alineaciones serán las reflejadas en el plano de calificación del suelo. El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 3 m, salvo a aquellos laterales en los que se produzca adosamiento. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a aparcamiento.

    En vivienda pareada el adosamiento a la linde medianera resulta obligatorio en planta baja en todo el fondo edificado. En caso de separación en plantas primera y bajo cubierta, la distancia mínima entre paramento y medianera deberá ser idéntica en ambas viviendas, con un mínimo de tres (3) metros en conjunto, debiendo resolver el proyecto la separación visual entre los espacios resultantes.

4. Profundidad máxima edificable: en vivienda adosada la profundidad máxima será de doce (12) metros. En vivienda pareada no se fija profundidad máxima edificable.

5. Ocupación máxima en planta: cincuenta (50%) por ciento de la parcela edificable. Se admiten semisótanos que podrán incrementar en un 25% la ocupación sobre rasante para usos de garaje y trastero.

6. Altura máxima y número de plantas: la altura máxima permitida será de PB + 1 y aprovechamiento bajo cubierta, con un total de 7 m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas, y aprovechamiento bajo cubierta.

7. En el caso de agrupaciones de viviendas pareadas, el número de parcelas resultantes debe ser par. En todos los casos se evitará la creación de medianeras vistas.

8. Se permite la posibilidad de acuerdo con las reglas indicadas a continuación, en una parte destinada a la vivienda unifamiliar propiamente dicha (subparcela edificable) y otra parte incluida en espacios libres privados comunes al conjunto de la viviendas (subparcela común).

    a. Subparcela edificable mínima

        i. Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados

        ii. Longitud mínima de frente a vial: diez (10) metros

        iii. Fondo mínimo de parcela: veinte (20) metros

        iv. En la subparcela podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo diez (10) metros

    b. Subparcela común mínima

        i. Superficie mínima: no es obligatorio disponer de espacios libres privados comunes.

        ii. En el espacio resultante de la unión de las subparcelas comunes del proyecto podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo treinta (30) metros.

        iii. El espacio resultante de la unión de las subparcelas comunes del proyecto deberá contar con un acceso independiente desde vía pública con capacidad para permitir el paso de vehículos de mantenimiento y emergencia.

9. En el caso de parcelaciones autorizadas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento, la parcela mínima será la existente y la edificabilidad de cero coma setenta y cinco (0,75) metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo de la parcela existente.

Artículo 221 Ordenanza de vallas

1. Parcelas edificadas: Las vallas alineadas a vial tendrán una altura máxima de un (1) metro, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente con una altura suplementaria máxima de uno con diez (1,10) metros. Las alturas

deben referenciarse a la rasante del viario, y en caso de que este tenga pendiente se escalonarán en tramos con desniveles no mayores de ochenta (80) centímetros.

En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a uno coma cincuenta (1,50) metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de dos coma diez (2,10) metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a ochenta (80) centímetros.

2. Solares sin edificar: Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado 1.

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

Sección 6 Zona 5: industrial

Artículo 222 Ámbito y grados

Las zonas reguladas por esta Norma comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código 5. La compatibilidad de usos se regula según la tabla general. Se definen tres grados:

3. Grado primero: Industria escaparate

4. Grado segundo: Industria limpia

5. Grado tercero: Almacenamiento y actividades logísticas

Artículo 223 Uso característico

El uso característico es el industrial.

Artículo 224 Obras admisibles

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

2. Obras de demolición: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

3. Obras de nueva edificación: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

Artículo 225 Condiciones de ordenación y edificación en el grado primero- industria escaparate

1. Parcela mínima edificable:

    a. Superficie mínima: 750 m2

    b. Fachada mínima al vial principal: 20 m

2. Edificabilidad neta máxima: 1,16 metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados: la edificación deberá retranquearse diez (10) metros respecto a viario principal y cinco (5) respecto a calles secundarias. Sobre estas limitaciones prevalecerán las condiciones de separación a vial impuestas por la legislación de carreteras.

   La separación mínima a linderos privados será de cinco (5) metros, salvo que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria medianera, en la que el edificio deberá cumplir esta condición.

4. Ocupación máxima de parcela: será la resultante de los parámetros del presente artículo.

5. Altura máxima edificable: quince (15) metros. Excepcionalmente podrá admitirse, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, una altura máxima de veinte (20) metros.

6. Altura libre de plantas: no se establecen alturas libres máximas.

7. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un Proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

8. Regulación de locales de actividad industrial en el interior de la parcela: En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

Artículo 226 Condiciones de ordenación y edificación en el grado segundo- industria limpia

1. Parcela mínima edificable:

a. Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados

b. Longitud mínima de fachada: diez (10) metros

2. Edificabilidad neta máxima: uno coma cinco (1,5) metros cuadrados edificables sobre metro cuadrado de suelo.

3. Ocupación máxima de la parcela: será la resultante de los parámetros del presente artículo.

4. Altura máxima edificable: quince (15) metros. Excepcionalmente podrá admitirse, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, una altura máxima de veinte (20) metros.

5. Altura libre de plantas: no se establecen alturas libres máximas de plantas.

6. Separación a linderos públicos y privados:

a. La separación mínima a lindero público será de cuatro (4) metros.

b. En parcelario menor de quinientos (500) metros cuadrados la edificación podrá adosarse a linderos privados.

c. En parcelario mayor de quinientos (500) metros cuadrados la edificación deberá separarse de los linderos privados un mínimo de cuatro (4) metros.

7. En parcelas que cumplan lo indicado en esta normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como el resto de normativas sectoriales de aplicación.

Artículo 227 Condiciones de ordenación y edificación en el grado tercero- almacenamiento y actividades logísticas

1. Parcela mínima edificable:

a. Superficie mínima dos mil (2.000) metros cuadrados.

b. Frente mínimo de fachada: cuarenta (40) metros.

2. Edificabilidad neta máxima: un (1) metros cuadrado edificables por metro cuadrado de suelo.

3. Ocupación máxima de la parcela: será la resultante de los parámetros del presente artículo.

4. Altura máxima edificable: quince (15) metros.

5. Separación a linderos:
    a. Cuatro (4) metros de retranqueo mínimo a la alineación
    b. Cuatro (4) metros de separación de linderos privados
6. La disposición de los muelles de carga y descarga debe permitir que los vehículos puedan ejecutar todas sus maniobras en el interior de la parcela.

Sección 7 Zona 6: Terciario

Artículo 228 Ámbito, grados y regulación de usos

Las zonas reguladas por esta Norma comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código 6. La compatibilidad de usos se regula según la tabla general. Se definen dos grados:

6. Grado 1: Oficinas
7. Grado 2: Hostelero

Artículo 229 Obras admisibles

1. Obras en los edificios: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa
2. Obras de demolición: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa
3. Obras de nueva edificación: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

Artículo 230 Condiciones de ordenación y edificación

1. Parcela mínima edificable: mil (1.000) metros cuadrados
2. Fachada mínima a vial: treinta (30) metros
3. Debe poder inscribirse en su interior un círculo de treinta (30) metros de diámetro.
4. Edificabilidad en parcela neta: será la resultante de aplicar las condiciones de ordenación.
5. Ocupación máxima de parcela: cincuenta por ciento (50%)
6. Separación a linderos públicos y privados: mínimo seis (6) metros
7. Altura máxima edificable: trece (13) metros, con un máximo de PB+3 plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
8. Altura libre de plantas: No se establecen alturas libres máximas de plantas.

9. En las parcelas que cumplan lo indicado en esta normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad terciaria y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y según las condiciones propias de cada uso.

10. Podrá situarse una parte de la dotación de aparcamiento en los espacios de separación a linderos, debiendo establecerse una separación adecuada entre la circulación de vehículos y peatones. A tales efectos se dispondrán recorridos peatonales que den acceso a todas las plazas con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Los espacios de aparcamiento contarán con iluminación adecuada para su uso nocturno.

11. Los espacios de carga y descarga se diferenciarán claramente de los de aparcamiento de vehículos privados.

12. Los espacios resultantes de los retranqueos a linderos que no se destinen a aparcamiento o carga y descarga deberán tener un tratamiento ajardinado.

Sección 8 Zona 7: Comercial

Artículo 231 Ámbito y regulación de usos

Las zonas reguladas por esta Norma comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código 7. La compatibilidad de usos se regula según la tabla general.

Artículo 232 Obras admisibles

4. Obras en los edificios: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

5. Obras de demolición: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

6. Obras de nueva edificación: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

Artículo 233 Condiciones de ordenación y edificación

1. Parcela mínima edificable: quinientos (500) metros cuadrados

    a. Fachada mínima a vial: veinte (20) metros

    b. Debe poder inscribirse en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. Edificabilidad en parcela neta: 0,6 m2/m2.

3. Ocupación máxima de parcela: cincuenta por ciento (50%)

4. Separación a linderos públicos y privados: mínimo cuatro (4) metros

5. Altura máxima edificable: ocho (8) metros, con un máximo de dos plantas sobre rasante. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

6. Altura libre de plantas: No se establecen alturas libres máximas de plantas.

7. En las parcelas que cumplan lo indicado en esta normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad terciaria y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y según las condiciones propias de cada uso.

8. Podrá situarse una parte de la dotación de aparcamiento en los espacios de separación a linderos, debiendo establecerse una separación adecuada entre la circulación de vehículos y peatones. A tales efectos se dispondrán recorridos peatonales que den acceso a todas las plazas con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Los espacios de aparcamiento contarán con iluminación adecuada para su uso nocturno.

9. Los espacios de carga y descarga se diferenciarán claramente de los de aparcamiento de vehículos privados.

10. Los espacios resultantes de los retranqueos a linderos que no se destinen a aparcamiento o carga y descarga deberán tener un tratamiento ajardinado.

Sección 9 Zona 8: Equipamiento público o privado

Artículo 234 Ámbito y grados

Las zonas reguladas por esta Norma comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con tramados correspondientes a la naturaleza del uso correspondiente. Se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción. La compatibilidad de usos se regula según la tabla general.

Artículo 235 Obras admisibles

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

2. Obras de demolición: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

3. Obras de nueva edificación: Todas las posibles de acuerdo con esta normativa

Artículo 236 Condiciones de Ordenación

Serán de aplicación con carácter de máximos las condiciones de edificabilidad y ordenación de volumen (alturas, fondos, retranqueos) de la zona de ordenanza con la que sea limítrofe el equipamiento, debiendo en todo caso cumplirse las condiciones derivadas de la normativa sectorial aplicable.

- En el caso de que la parcela identificada en el plano de calificación cuente ya con edificaciones dotacionales, se admitirán ampliaciones con las condiciones de las edificaciones preexistentes en la misma parcela
- En el caso de que la parcela no cuente con edificaciones:
    - Si la parcela es limítrofe con otras con ordenanzas diferentes entre si, se aplicarán las condiciones de la ordenanza que permita las menores alturas.
    - En caso de que la parcela sea limítrofe únicamente con otras igualmente calificadas como equipamiento, se aplicará un coeficiente de edificabilidad máximo de 2 m2/m2 y una disposición libre de los volúmenes ajustada a los parámetros de las condiciones generales de edificación y justificada por el programa de equipamientos.

Sección 10 Zona 9: Planeamiento incorporado

Artículo 237 Ámbito

El ámbito corresponde a áreas de suelo urbano consolidado en los que se recogen literalmente las determinaciones del planeamiento vigente y áreas de suelo urbano no consolidado que cuentan con planeamientos cuyo desarrollo los ha consolidado, en los que sus determinaciones se consideran conformes con la ordenación con las modificaciones introducidas en cada caso, y sin perjuicio de que se aplique el nuevo régimen general de condiciones de la edificación y usos, y, para la regulación de las condiciones de cada uso y de sus dotaciones de servicios, las definidas en la presente Normativa. En cuanto a la dotación de aparcamiento, en caso de ausencia de determinación en el planeamiento incorporado, se aplicará lo indicado a estos efectos en la presente normativa.

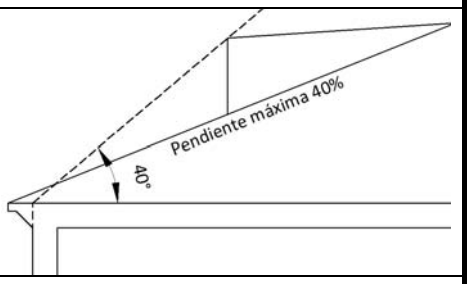
El código 9 identifica los ámbitos afectados por esta ordenanza zonal. Se han incorporado las ordenanzas específicas de estos ámbitos al texto del presente Plan General con las modificaciones que se han estimado necesarias, siendo de aplicación en el resto de casos la referida prevalencia del nuevo régimen general de la edificación y los usos.

Con carácter general para estos ámbitos salvo indicación expresa en el artículo correspondiente la equivalencia entre el nº de plantas y la altura máxima edificable será:

2 plantas	6,00 m
3 plantas	9,00 m
4 plantas	12,50 m
5 plantas	16,50 m

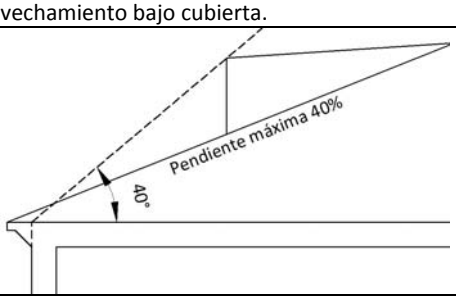
Artículo 238 Planeamiento incorporado- Valdelagua

Las parcelas afectadas por este régimen, derivado de la regulación directa desde las Normas Subsidiarias de 1987, se rotulan con el código 9.1, aplicándose el siguiente régimen:

Ap. Def. NN SS de Santa Marta de Tormes 19 mayo 1997	Texto Refundido de las NN SS de Santa Marta de Tormes 31 de marzo de 2000
Instrumento de gestión	Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-10. Ver ficha de Actuaciones aisladas
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada. Vivienda unifamiliar agrupada
Parcela mínima	750 m2 en tipología aislada 500 m2 en tipología agrupada. Mediante Estudio de Detalle, podrá distribuirse la superficie total entre una asignación mínima para vivienda de 250 m2, siempre que la diferencia hasta los 500 m2 se destine a espacios libres de usos comunitarios.
Alineaciones	Según regulación del Plan General
Fondo máximo edificable	----
Ocupación máxima de la parcela	50%
Patios	----
Edificabilidad	0,50 m2/m2 El espacio bajo cubierta se contabilizará a partir de la altura de 2,10 m La superficie de garaje no computable será de 40 m² por vivienda ó 100 m² de otros usos. No se limita la situación.
Nº máximo de viviendas	----
Nº de plantas y altura máxima	Planta baja + una planta + bajo cubierta, no pudiendo superarse los 6 m a cornisa
Cubierta	Pendiente máxima 40%. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con el condicionante de ubicar el volumen edificatorio dentro de los límites definidos en el esquema adjunto, que regula las luces en el aprovechamiento bajo cubierta 
Retranqueos	4 m, a todos los linderos, en vivienda unifamiliar aislada. 3 m, a todos los linderos, en vivienda agrupada, excepto medianeras.
Usos	Predominante, residencial unifamiliar. Compatibles, según ordenanza zonal de vivienda unifamiliar del Plan General.
Aparcamientos	----
Construcciones complementarias	----
Condiciones estéticas	----
Vallado de parcelas	----
Sistemas Generales	----

Artículo 239 Planeamiento incorporado- Aldebarán (sector 13- Las Piedras)

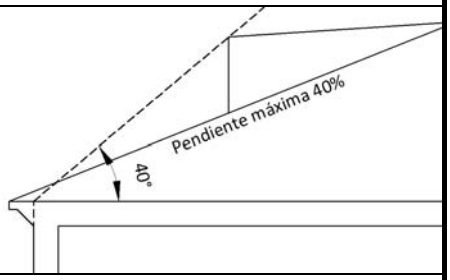
Las parcelas afectadas por este régimen se rotulan con el código 9.2, aplicándose el siguiente régimen:

Plan Parcial Ap. Def. 8 de Octubre 1992	Ap. Proyecto Compensación 25 de noviembre 1993
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada. Vivienda unifamiliar aislada, agrupada en hilera o pareada en las manzanas A, K y L
Parcela mínima	750 m2 en tipología aislada 500 m2 en tipología agrupada en las manzanas A, K y L del P.P. (actuales manzanas catastrales 87604, 87594, 88556 y 93592) En promociones conjuntas de viviendas, desarrolladas en estas manzanas, la parcela individual podrá tener una superficie de hasta 250 m2, siempre que la diferencia hasta los 500 m2 se destine a espacios libres de usos comunitarios. Para poder acogerse a esta posibilidad será precisa la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.
Alineaciones	Según regulación del Plan General
Fondo máximo edificable	-----
Ocupación máxima de la parcela	50%
Patios	-----
Edificabilidad	0,47 m2/m2 El espacio bajo cubierta se contabilizará a partir de la altura de 2,10 m La superficie de garaje no computable será de 40 m² por vivienda ó 100 m² de otros usos
Nº máximo de viviendas	----
Nº de plantas y altura máxima	2 plantas y 6,00 m En el caso de existir semisótano se permite una altura máxima de 6,5 m Se entiende por semisótano aquéllas plantas de edificación, cuya parte inferior del forjado no supere la altura de 1 metro respecto de la rasante. Se admite peralte máximo de 1,2 m sobre nivel superior del último forjado horizontal de la vivienda en el aprovechamiento bajo cubierta.
Cubierta	Pendiente máxima 40%. Se permite cubierta plana. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con el condicionante de ubicar el volumen edificatorio dentro de los límites definidos en el esquema adjunto. 
Retranqueos	4 m, a todos los linderos, en vivienda unifamiliar aislada. 3 m, a todos los linderos, en vivienda agrupada, excepto medianeras. Serán de obligado cumplimiento para todas aquéllas construcciones que supongan un volumen edificado aún cuando no consuman edificabilidad. En aquéllas construcciones que se realicen en su totalidad por debajo de la rasante del terreno no será preciso guardar retranqueos a linderos.
Usos	Predominante, residencial unifamiliar. Compatibles, según ordenanza zonal de vivienda unifamiliar del Plan General.
Aparcamientos	1 plaza por vivienda, dentro de la parcela y en lugar cubierto y cerrado.

Construcciones complementarias	Se admiten: garaje, vestuarios, lavaderos, piscinas, cobertizos, invernaderos, barbacoas, leñeras. En sus construcciones se verificará el cumplimiento de las ordenanzas aplicables a la parcela. Las construcciones complementarias computan edificabilidad siempre y cuando sean cubiertas y cerradas por más de dos lados, excepto las ocupadas por garajes o instalaciones al servicio de la edificación.
Condiciones estéticas	Se prohíben los revestimientos exteriores en base a placas de fibrocemento, azulejos esmaltados y productos bituminosos. Los materiales de fachada serán de libre elección predominando los tonos ocres y claros. Todos los cerramientos exteriores tendrán la consideración de fachada, ofreciendo una calidad de obra terminada.
Vallado de parcelas	Todas las parcelas dispondrán de valla a lo largo de todo su perímetro. El vallado se realizará de la siguiente forma: con peto de fábrica revestido con piedra cuarcita o similar, de una altura mínima de 0,5 m respecto a la rasante de la acera a 1,5 m de altura máxima, medidos en el punto medio de la fachada. El resto de la valla y hasta una altura de 2 m se realizará con elementos que permitan una permeabilidad visual y preferentemente por medio de un tratamiento vegetal.
Sistemas Generales	----

Artículo 240 Planeamiento incorporado- Atyka (sector 12)

Las parcelas afectadas por este régimen se rotulan con el código 9.3, aplicándose el siguiente régimen:

Ap. Def. Plan Parcial 29 de julio 1997. Proyecto de Compensación		
Instrumento de Gestión	Para Parcela catastral nº 001904000TL73F0001AO	Estudio de detalle Nº máximo viviendas 5
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada. Vivienda unifamiliar agrupada	
Parcela mínima	750 m2 en tipología aislada 500 m2 en tipología agrupada. Mediante Estudio de Detalle, podrá distribuirse la superficie total entre una asignación mínima para vivienda de 250 m2, siempre que la diferencia hasta los 500 m2 se destine a espacios libres de usos comunitarios.	
Alineaciones	Según regulación del Plan General	
Fondo máximo edificable	----	
Ocupación máxima de la parcela	50%	
Patios	Tiene una regulación propia, según dependencias y paramento frontal ciego o no. Oscila de 4 a 2,25 m	
Edificabilidad	0,41 m2/m2 Parcela catastral nº 001904000TL73F0001AO: 1.224 m²	
	• Para el cómputo de edificabilidad se aplicará la reglamentación vigente en esta materia.	
Nº máximo de viviendas	----	
Nº de plantas y altura máxima	2 plantas y 6,00 m para construcciones de dos plantas. En el caso de existir semisótano se permite una altura máxima de 6,5 m Se entiende por semisótano aquéllas plantas de edificación, cuya parte inferior del forjado no supere la altura de 1 metro respecto de la rasante. En parcelas de gran longitud de fachada se dispondrán banqueos para que no se supere en ningún punto la altura de la edificación en más de 0,50 m.	
Cubierta	Pendiente máxima 40%. No computan, a efectos del número de plantas, los sobrados o desvanes que se aprovechen bajo los faldones de las cubiertas, siempre que no se fuercen para ello ni la forma ni la inclinación de las mismas. A tal efecto, nunca se superará la pendiente máxima del 40%.y la envolvente cumplirá el gráfico del esquema adjunto (NNSS). 	
Retranqueos	4 m, a todos los linderos, en vivienda unifamiliar aislada. 3 m, a todos los linderos, en vivienda agrupada, excepto medianeras.	
Usos	Predominante, residencial unifamiliar. Compatibles, según ordenanza zonal de vivienda unifamiliar del Plan General.	
Aparcamientos	----	
Construcciones complementarias	----	
Condiciones estéticas	----	
Vallado de parcelas	Zócalo de piedra natural de 1 m de altura y parte superior de reja metálica de 0,80 m	
Sistemas Generales	----	

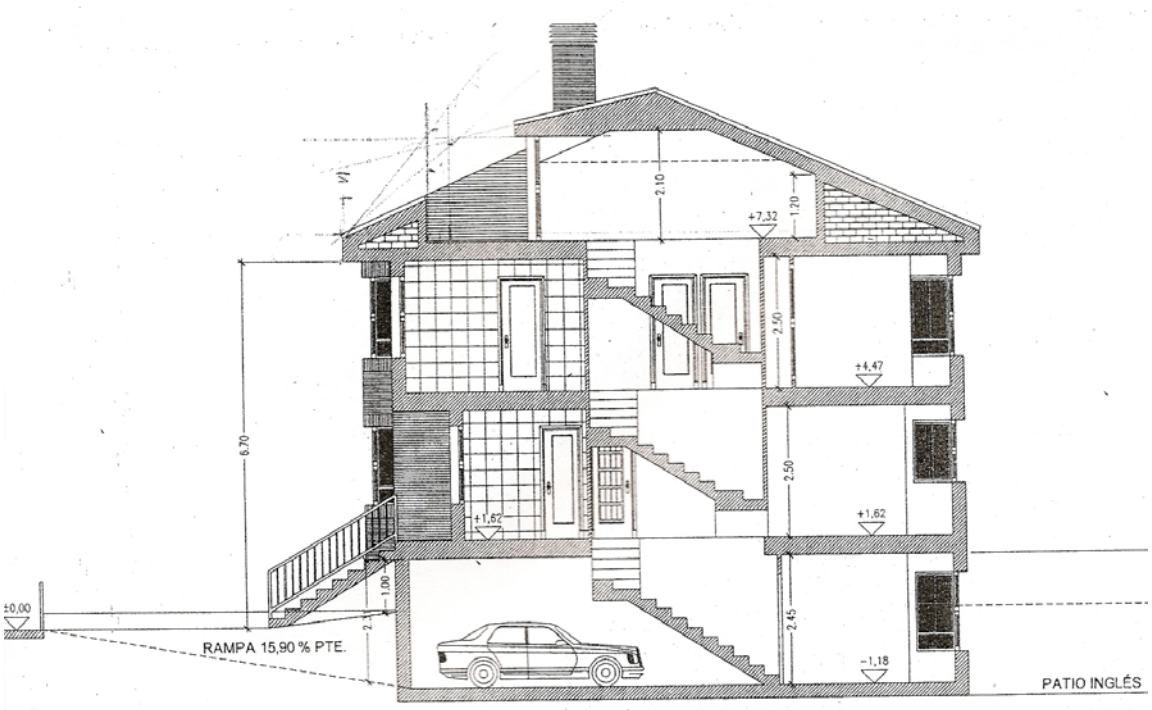
Observaciones	Todas las cesiones y urbanización general del sector están realizadas (por prescripción de la CPU). El ámbito de la UA nº2 se corresponde con la parcela catastral nº 001904000TL73F0001AO, cuya edificabilidad es de 1.224 m² y tiene asignadas 5 viviendas. Falta por realizar la urbanización que corresponde a esta parcela para las acometidas e infraestructuras propias de las 5 viviendas.

Artículo 241 Planeamiento incorporado- La Fontana (Sector 1- La Serna)

Las parcelas afectadas por este régimen se rotulan con el código 9.4, aplicándose el siguiente régimen:

<table>
<tr><td colspan="7">Ap. Def. Plan Parcial 30 de Noviembre 1997
Ap. Def. Modificación Artículos 41y 48 de las Ordenanzas 26 de mayo de 2005</td><td colspan="3">Ap. Proyecto Compensación 22 de Enero de 1998</td></tr>
<tr><td>Tipología</td><td colspan="9">Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parcela mínima</td><td>Tipología</td><td colspan="2">Superficie</td><td colspan="3">Longitud linderos frontal y testero</td><td colspan="3">Longitud lindero lateral</td></tr>
<tr><td>Aislada</td><td colspan="2">260 m²</td><td colspan="3">13,00 m</td><td colspan="3">20 m</td></tr>
<tr><td>Pareada</td><td colspan="2">180 m²</td><td colspan="3">9,00 m</td><td colspan="3">20 m</td></tr>
<tr><td>Adosada</td><td colspan="2">120 m²</td><td colspan="3">6,00 m</td><td colspan="3">20 m</td></tr>
<tr><td>Alineaciones</td><td colspan="9">Según regulación del Plan General</td></tr>
<tr><td>Fondo máximo edificable</td><td colspan="9">18 m en todas las tipologías. Señala la posición en la que puede situarse la fachada posterior de la edificación.</td></tr>
<tr><td>Ocupación máxima de la parcela</td><td colspan="9">50% en tipología adosada
40% en tipología pareada y aislada
Se permite la ocupación de 30 m² para uso de garaje en vivienda adosada y pareada y 40 m² en vivienda unifamiliar, <u>en planta baja en los casos de no realización de semisótanos, en cualquier situación dentro de la parcela.</u> (Esto último no se ha llegado a hacer)</td></tr>
<tr><td>Patios</td><td colspan="9">-----</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Edificabilidad y Nº máximo de viviendas</td><td rowspan="7">El asignado a cada manzana en Proyecto de Compensación</td><td>Manzana</td><td>Nº viviendas</td><td>Edificabilidad</td><td>Manzana</td><td>Nº viviendas</td><td>Edificabilidad</td></tr>
<tr><td>10C</td><td>4</td><td>578,33 m²</td><td>21</td><td>24</td><td>3.026,84 m²</td></tr>
<tr><td>12</td><td>41</td><td>5.026,24 m²</td><td>26</td><td>42</td><td>5.548,24 m²</td></tr>
<tr><td>15</td><td>34</td><td>4.373,36 m²</td><td>30</td><td>24</td><td>2.635,20 m²</td></tr>
<tr><td>17</td><td>42</td><td>4.993,28 m²</td><td>32</td><td>44</td><td>5.330,80 m²</td></tr>
<tr><td>18</td><td>6</td><td>658,80 m²</td><td>34</td><td>10</td><td>1.360,00 m²</td></tr>
<tr><td>20</td><td>25</td><td>3.345,20 m²</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="9">Los espacios bajo cubierta de uso residencial o terciario con paramentos verticales inferiores a 2,10 m de altura no computan edificabilidad. Ver esquema adjunto.</td></tr>
<tr><td>Nº de plantas y altura máxima</td><td colspan="9">Planta baja + una planta + bajo cubierta 6,00 m a cornisa.
En el caso de existir semisótano se permite una altura máxima de 7 m
Se considera planta sobre rasante aquella que sobresalga más de 1 m de la rasante del terreno.
Se considera planta bajo cubierta la planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.</td></tr>
<tr><td>Cubierta</td><td colspan="9">Pendiente máxima 45%.</td></tr>
<tr><td>Retranqueos</td><td colspan="9">En tipología aislada 3m a todos los linderos.
En tipología adosada y pareada 3 m a todos los linderos, excepto medianeras.</td></tr>
<tr><td>Usos</td><td colspan="9">Predominante, residencial unifamiliar. Compatibles, según ordenanza zonal de vivienda unifamiliar del Plan General.</td></tr>
<tr><td>Aparcamientos</td><td colspan="9">En caso de no realizarse garajes en sótano o semisótano, podrá utilizarse el suelo de los espacios libres de parcela con una superficie de 30 m² para vivienda adosada y pareada y 40 m² para vivienda unifamiliar, en una planta y en cualquier lugar de la misma.</td></tr>
<tr><td>Construcciones complementarias</td><td colspan="9">----</td></tr>
</table>

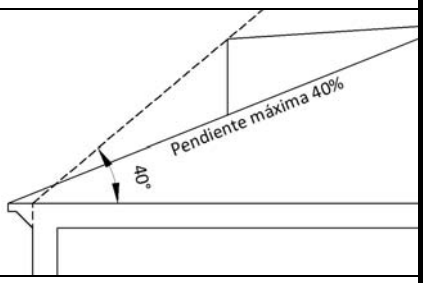
Condiciones estéticas	----
Vallado de parcelas	----
Observaciones	* El Plan Parcial definía unas manzanas con la edificación en su perímetro, dejando el espacio interior como zona común para las viviendas.
Sistemas Generales	- Parcelas AA (Parque Sur) y AAJ(Juegos) situadas ambas al sur del sector, al norte de la Carretera de Madrid y junto al Arroyo de los Requesenes. - Parcela AA (Parque fluvial).



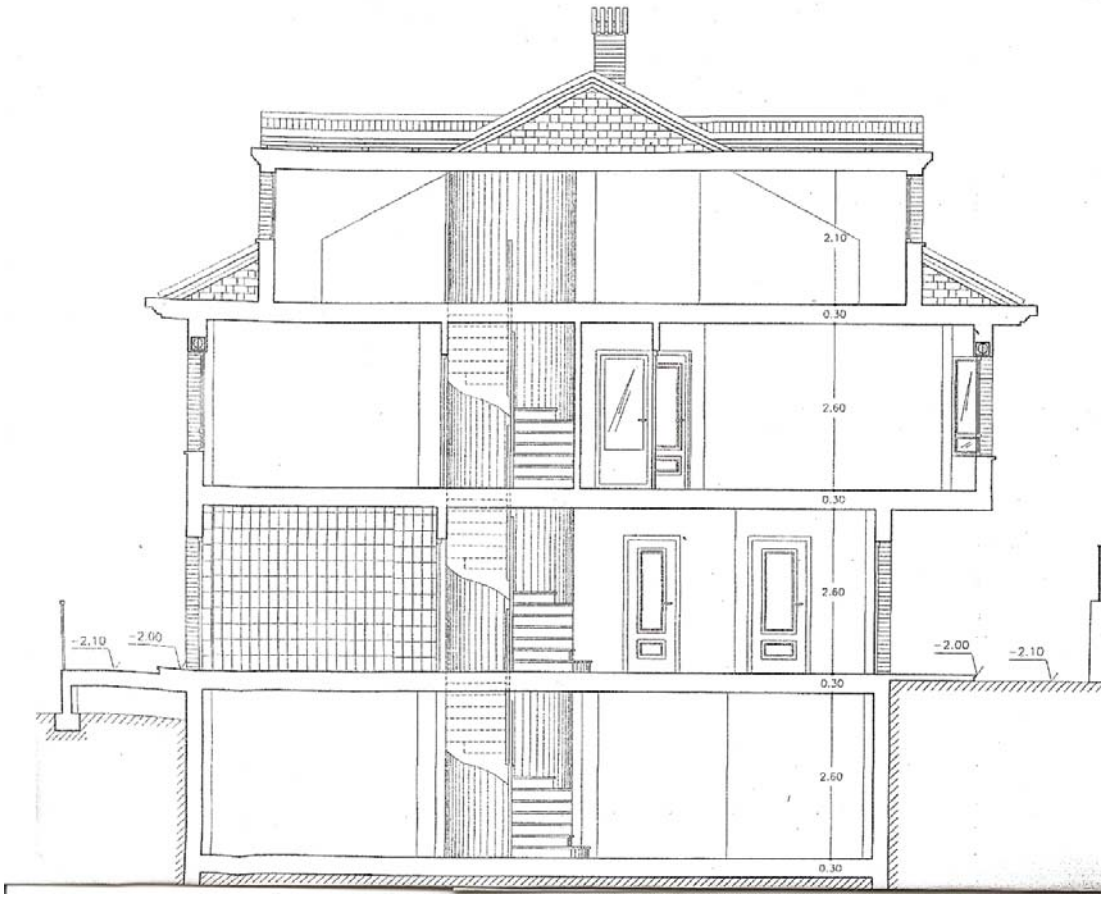
SECCIÓN TIPO

Artículo 242 Planeamiento incorporado- Veralux (sector 5)

Las parcelas afectadas por este régimen se rotulan con el código 9.5, aplicándose el siguiente régimen:

Ap. Def. Plan Parcial 3 de octubre 1991.	Ap. Def. Proyecto Compensación 15 de octubre de 1998
Tipología	Vivienda colectiva Vivienda unifamiliar adosada
Parcela mínima	Tipología colectiva la existente, según proyecto de compensación. Tipología unifamiliar adosada 250 m²
Alineaciones	Según regulación del Plan General
Fondo máximo edificable	----
Ocupación máxima de la parcela	Vivienda colectiva 75%. En sótano se permite 100% Vivienda unifamiliar adosada 60%
Patios	Vivienda unifamiliar adosada Ø ≥3m Condiciones establecidas para la vivienda colectiva según la normativa de VPO
Edificabilidad	Vivienda en bloque 1,51 m²/m² Vivienda unifamiliar adosada 0,46 m²/m² La superficie computable a efectos de máxima edificabilidad vendrá determinada por las áreas en que la altura de suelo a techo terminado sea superior o igual a 2,10 de altura. Ver esquema adjunto.
Nº máximo de viviendas	----
Nº de plantas y altura máxima	Vivienda colectiva planta baja + tres plantas + bajo cubierta, no pudiendo superarse los 12,50 m. Por encima de esta altura se permite solamente el aprovechamiento bajo cubierta. (Ver condiciones cubierta) Vivienda unifamiliar adosada planta baja + una planta + bajo cubierta, no pudiendo superarse los 7,50 m
Cubierta	Pendiente máxima 28º Altura máxima de cumbrera no excederá de 4,5 m medida desde la cara superior del forjado correspondiente al techo de la 2ª planta en vivienda unifamiliar y de la 4ª planta colectiva. Se permiten buhardillas del tipo tradicional. Las luces en bajo cubierta se regularán por el esquema adjunto 
Retranqueos	Vivienda colectiva sin retranqueo Vivienda unifamiliar adosada 5 m a alineación exterior, 3 m a fondo de parcela, sin retranqueo a fondo de parcela.
Usos	Predominante, residencial en tipología unifamiliar o colectiva, según las parcelas. Compatibles, según ordenanza zonal de vivienda unifamiliar u ordenanza zonal de manzana cerrada del Plan General.
Aparcamientos	Según ordenanzas VPO para vivienda unifamiliar y colectiva.
Construcciones complementarias	----

Condiciones estéticas	La forma y composición de los edificios será libre con las limitaciones establecidas en estas ordenanzas. Se prohíbe el falseamiento de materiales que se presentarán en su textura originaria. Se permiten los revocos. Se recomienda la utilización de materiales y colores que se integren en el ambiente que los rodea. No se permite la instalación de elementos accesorios que rompan la armonía visual de la edificación.
Vallado de parcelas	Las cercas y vallados que se realicen deberán responder a un modelo uniforme que determine la Junta de propietarios del Polígono.
Sistemas Generales	----

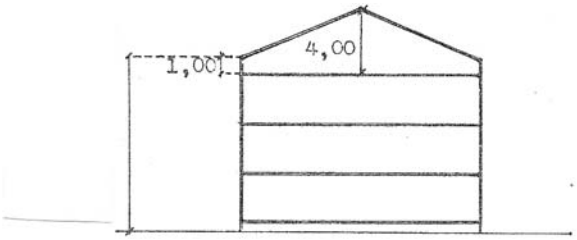


Artículo 243 Planeamiento incorporado- Área problema 1

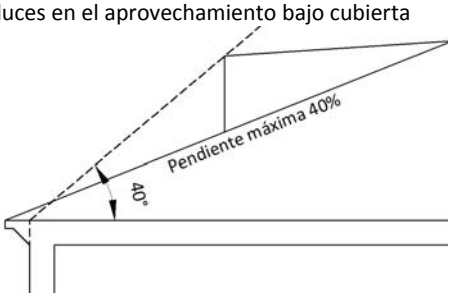
Las parcelas afectadas por este régimen, incluidas originalmente en el PERI aprobado definitivamente el 26 de marzo de 1991, se rotulan con el código 9.6, aplicándose el siguiente régimen:

CONDICIONES GENERALES

1- Alturas en grados A y B: Planta baja + dos plantas + bajo cubierta, no pudiendo superarse los 10,50 (diez coma cincuenta) metros. Se permite un peto por encima del último forjado, siempre que se cumpla que la altura máxima de cumbrera no supere los 4 metros



2- El esquema adjunto regula las luces en el aprovechamiento bajo cubierta



2- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda y por cada 100 m² construidos en edificio con uso dominante residencial. No computan edificabilidad si no sobrepasan 24 m²

GRADO A- EDIFICACIÓN ABIERTA

1- Parcela mínima: la que cumpla las condiciones de retranqueo y separación entre bloques

2- Ocupación máxima: 80% (ochenta por ciento)

3- Retranqueos:

- 25 (veinticinco) metros a carretera nacional.
- 18 (dieciocho) metros a otras carreteras
- 3 (tres) metros a todos los linderos
- Obligatorio materializar la fachada en alineación a calle

4- Fondo edificable: resultante de aplicar las condiciones de volumen

5- Separación entre bloques: mayor o igual a la altura máxima edificable. No podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 4 m. La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura

del más elevado y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media dicha altura. Todo ello en relación a la propia parcela edificable. La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior, cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada del otro tenga en planta una longitud menor de 12 m.

GRADO B- EDIFICACIÓN CON PATIO DE MANZANA

1- Parcela mínima: 2.500 (dos mil quinientos) metros cuadrados

2- Ocupación máxima: según condiciones de volumen

3- Retranqueos: 5 m a linderos de las parcelas colindantes; 25 m a carretera de Madrid; 18 m a otras carreteras.

4- Fondo edificable máximo: 15 (quince) metros

GRADO C- APARCAMIENTO

1- Uso característico: aparcamiento privado vinculado a uso terciario.

2- Dotación: una plaza por cada 25 m2 de parcela.

3- La superficie no destinada a aparcamiento se ajardinará.

4- No será posible la construcción de cuerpos edificados.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Parcela	Grado de aplicación y uso característico	Superficie edificable máxima (m2)
1T-3	B (Terciario)	7.000
3T-1b	A	3.945,84
3P-1	C	0
3T-2a	A (terciario)	377,25
3T-2b	A (terciario)	15.049,75
3P-2a	C	0
3P-2b	C	0
3P-3a	C	0
3P-3b	C	0
3R-3	A (residencial)	3.353

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA 1T-3

Retranqueos	5 m a linderos de las parcelas colindantes. 25 m a carretera de Madrid. 18 m a otras carreteras.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA 3R-3

Retranqueos	25 m a carretera de Madrid. 18 m a otras carreteras. 3 m todos los linderos. Obligación de materializar fachada a alineación de calle.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA 3T-1B (incorporando determinaciones del Proyecto de reparcelación Aprobado por decreto de alcaldía el 11 de abril de 2002)

Parcela mínima: La que permita cumplir las condiciones de retranqueo y separación entre bloques.

PARCELAS 2T1, 2P1 y 2P2

Las parcelas 2T1, 2P1 y 2P2 establecidas en el área problema 1 integran el monasterio de Los Paules, objeto de protección, que se regirá por las condiciones de la ficha correspondiente de catalogación.

CONDICIONES DE EDIFICACION NO DEFINIDAS EN EL PRESENTE ARTICULO

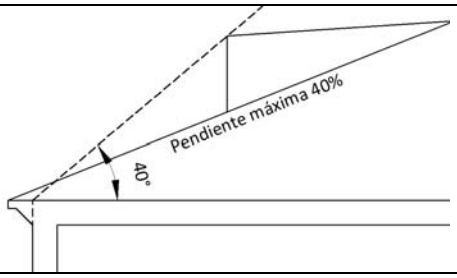
Se regirán por las condiciones generales de la edificación del presente PGOU el resto de determinaciones no especificadas

CONDICIONES DE USO NO DEFINIDAS EN EL PRESENTE ARTICULO

Se regirán por las condiciones generales de usos del presente PGOU el resto de determinaciones no especificadas; para las parcelas con calificación terciaria se aplicará el régimen de compatibilidad de la zona 7-comercial.

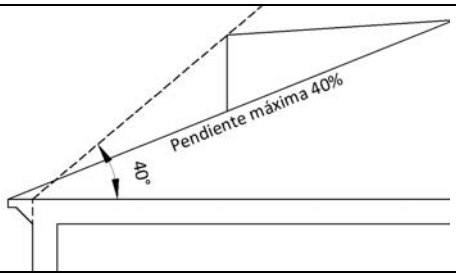
Artículo 244 Planeamiento incorporado- edificación no realizada en el Plan Parcial 6- Las Nieves

La parcela afectada por este régimen se rotulan con el código 9.7, aplicándose el siguiente régimen:

Ap. Def. Plan Parcial 21 de diciembre 1989.	Ap. Def. Proyecto Compensación 25 de noviembre de 1993
Tipología	Vivienda colectiva
Parcela mínima	La existente, según proyecto de compensación.
Alineaciones	Según proyecto de compensación.
Fondo máximo edificable	----
Ocupación máxima de la parcela	Sótano 100% sobre rasante y bajo rasante.
Patios	Condiciones establecidas para la vivienda colectiva según la normativa de VPO
Edificabilidad	Resultante de aplicar las condiciones de volumen El espacio bajo cubierta se contabilizará a partir de la altura de 2,10 m La superficie de garaje no computable será de 40 m² por vivienda ó 100 m² de otros usos La planta de sótano no se computa para la edificabilidad, siempre y cuando su destino sea para uso de garaje o servicios de la infraestructura del edificio.
Nº máximo de viviendas	----
Nº de plantas y altura máxima	Planta baja + tres plantas + bajo cubierta, no pudiendo superarse los 12,50 m Sótano es la planta del edificio cuyo techo se encuentra situado a menos de 1,00 m sobre la rasante de la calle.
Cubierta	Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con el condicionante de ubicar el volumen edificatorio dentro de los límites definidos en el esquema adjunto. 
Retranqueos	----
Usos	Predominante, residencial vivienda colectiva. Compatibles, según norma zonal de bloque abierto
Aparcamientos	Obligatorio para construcciones mayores de 200 m²
Construcciones complementarias	----
Condiciones estéticas	----

Artículo 245 Planeamiento incorporado- Antigua Huerta de los Capuchinos

Las parcelas afectadas por este régimen se rotulan con el código 9.8. Su regulación corresponde al del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación UR-3- Antigua Huerta de los Capuchinos, aplicándose el siguiente régimen:

Ap. Def. PERI 23 de julio de 2002	
Tipología	Edificación abierta
Parcela mínima	La que permita por dimensiones y forma cumplir las condiciones de retranqueos y separación de bloques
Alineaciones	Según PERI
Fondo máximo edificable	----
Ocupación máxima de la parcela	50% en parcelas residenciales, 100% en parcelas terciarias
Separación entre bloques	Mínimo la altura de los mismos cuando haya ventanas enfrentadas
Patios	La distancia mínima entre paramentos opuestos de patios cerrados será equivalente a la altura del mismo. La profundidad de los patios abiertos, medida normalmente al plano de fachada, será menor o igual a 1,5 f, siendo f el frente del patio.
Edificabilidad	Parcelas de uso residencial: 1,53 m2/m2 Parcelas de uso terciario: 0,827 m2/m2
Nº máximo de viviendas	----
Nº de plantas y altura máxima	3 plantas y 10,50 metros de altura. Se permite la elevación de un peto de un metro de altura.
Cubierta	Se permite el aprovechamiento bajo cubierta dentro de los límites definidos en el esquema adjunto. Se permite la solución de áticos como alternativa a la cubierta inclinada. 
Retranqueos	- 25 (veinticinco) metros a carretera nacional. - 18 (dieciocho) metros a otras carreteras - Mínimo 3 m a linderos de parcelas colindantes, salvo en planta baja, donde se permite el adosamiento a lindero sin realizar apertura de huecos. Se permitirá prescindir de este retranqueo cuando la edificación vaya adosada a otra de la parcela contigua. - El edificio podrá adosarse en toda o parte de su longitud a la alineación a viario
Usos	En parcela residencial el régimen de usos es el de la norma zonal 3- bloque abierto En parcela terciaria el régimen de usos es el de la norma zonal 7- comercial En la parcela de aparcamiento privado se permitirá únicamente el uso de aparcamiento A los efectos de la aplicación de la compatibilidad de usos hoteleros, se considerará una vivienda por cada 100 m2 construidos, una vivienda por cada dos dormitorios y

	una vivienda por cada 3 plazas de hospedaje.
Aparcamientos	Una plaza por cada vivienda o 100 m2 construidos. No computarán edificabilidad si no sobrepasan los 35 m2 por vivienda.
Espacios libres privados	Los espacios entre bloques y los resultantes de los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 50%, pudiendo destinarse el restoa áreas de juego de niños o a aparcamientos al descubierto.
Vuelos	Podrán sobresalir cuerpos volados: 1/15 m de vía pública y 1 m a espacios interiores
Construcciones complementarias	----
Condiciones estéticas	----

SECCIÓN 11 Zona LM: parcelas en el límite municipal

Artículo 246 Ámbito de aplicación y condiciones

1. La presente zona corresponde a parcelas que sólo están incluidas parcialmente en el término municipal de Santa Marta de Tormes, y que por tanto no cumplen en el ámbito de aplicación del presente plan alguna de las condiciones comunes para poder considerarlas solar.

2. LM-1: afecta a la finca catastral 7966502TL7376N, que cuenta con su acceso viario en el municipio vecino de Carbajosa de la Sagrada, y por tanto carece de frente de parcela. Se aplicará el régimen de ordenanza aplicable en la parte de la parcela incluida en el término vecino que le da la condición de solar.

3. LM-2: afecta a la finca catastral 37296A50120908, que cuenta con su acceso viario a través del acceso al centro comercial Leclerc en Carbajosa de la Sagrada, y por tanto carece de frente de parcela en Santa Marta de Tormes. Se le aplicará el régimen urbanístico del los terrenos colindantes en el término vecino, incluidos en el ámbito del Plan Parcial T-1- Carpihuelo, con las dos condiciones siguientes:

    a. Se limita la superficie edificable a 3.000 m2 por hectárea de suelo en el término de Santa Marta de Tormes.

    b. Únicamente podrán desarrollarse los usos permitidos por el planeamiento mediante una actuación conjunta con los terrenos ubicados en el término municipal de Carbajosa, que permita organizar los accesos desde la vía pública. En defecto de esta condición no podrán concederse licencia al no alcanzar la parcela la condición de solar por la limitada extensión de su frente a viario público, incompatible con las necesidades funcionales de tráfico.

TÍTULO IX. SUELO URBANIZABLE

Capítulo IX.1 Suelo urbanizable

Artículo 247 Delimitación y Desarrollo

1. Constituye suelo urbanizable el grafiado con tal carácter en el plano de ordenación.
2. El anexo de fichas de ámbitos de desarrollo que acompaña a esta normativa contiene los parámetros de ordenación, tanto numéricos como de diseño, correspondientes a cada uno de los ámbitos, y una asignación de ordenanzas de referencia. Dicho anexo incluye, asimismo, un cuadro resumen de los aprovechamientos asignados.
3. Las determinaciones establecidas por el presente Plan General para el suelo urbanizable delimitado serán, en su caso, desarrolladas mediante Proyecto de Actuación y Planes Parciales.
4. En ningún caso los documentos de planeamiento de desarrollo podrán alterar las determinaciones de edificabilidad, densidad, tipología y cesiones para sistemas generales y locales que se establecen en el presente título.

Artículo 248 Usos provisionales

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, o bien si por estos no se prevé la urbanización de los terrenos en un plazo inferior a cuatro años, podrán autorizarse excepcionalmente usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 de la ley de Urbanismo de Castilla y León y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 249 Ajustes

Los elementos viarios de sistema general tienen carácter estructurante y por tanto su localización habrá de mantenerse obligatoriamente, teniendo su trazado carácter vinculante.

Los sistemas locales puede someterse a ajustes por el Planeamiento Parcial bajo las siguientes condiciones:

a) Se mantendrá la geometría de la malla viaria local y las continuidades previstas en el Plan General con relación a las vías existentes en suelo urbano, así como los puntos singulares de intersección con esta vías. Pueden someterse a ajustes las restantes vías, debidamente justificados por razones derivadas de la topografía del terreno, mejor confirmación de manzanas, etc.

b) Los ajustes dimensionales que, como consecuencia de las cesiones establecidas, hayan de producirse sobre las zonas verdes y áreas libres y otros suelos para equipamientos del sistema local, respetarán situación y forma

previstos en el Plan General, no alterando su contorno, que habrá de ser semejante geométricamente con la forma determinada en los Planos de Ordenación del presente Plan General.

A efectos de cesión de sistemas locales se estará a lo dispuesto en las fichas de planeamiento parcial y, de no determinarse de manera explícita en la ficha correspondiente, como mínimo, a la fijada en la legislación vigente para este tipo de suelo. Las delimitaciones de las zonas son máximas, debiéndose mantener la ordenación de la edificación y espacios privados dentro de aquéllas.

En el caso de que alguno de los sectores de suelo urbanizable incluya en su interior vías pecuarias, el Plan Parcial deberá resolver su integración en los espacios libres del ámbito o bien el expediente de desclasificación o de traslado en las condiciones que fija la legislación vigente.

Artículo 250 Ejecución del planeamiento

1.- La ejecución de las determinaciones de urbanización del planeamiento parcial se efectuará mediante los oportunos proyectos de urbanización.

2.- Los proyectos de urbanización podrán ser redactados por los particulares, en las condiciones previstas por el Plan General o por los Planes Parciales y en ningún caso tendrán un ámbito menor al del polígono (unidad de actuación) de actuación correspondiente.

3.- Los proyectos de urbanización deberán prever la ejecución de la totalidad de las infraestructuras y servicios del polígono o polígonos según las determinaciones del Plan Parcial y siempre se formularán por polígonos completos.

4.- La distribución de cargas y beneficios derivada del planeamiento parcial se efectuará por sectores completos. La ejecución se efectuará preferentemente por el sistema de compensación. El incumplimiento de las obligaciones y plazos impuestos a los particulares por el Plan General o por el planeamiento parcial será título suficiente para aplicar el instituto expropiatorio. En cualquier caso, y previa justificación de su necesidad el Ayuntamiento podrá actuar mediante el sistema de expropiación y siempre por unidades de actuación completas.

5.- Los solares resultantes con aprovechamiento lucrativo no podrán ser edificados hasta tanto no se haya concluido la urbanización de la unidad de actuación o la fase correspondiente, se hayan efectuado las cesiones de sistema local y general al servicio de la totalidad del polígono y escriturado a nombre del Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los solares correspondientes al 10% del aprovechamiento del polígono o fase correspondiente.

6.- Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento a petición de los propietarios integrantes del polígono correspondiente, podrá autorizar las obras de urbanización y edificación conjunta, siempre que se cumplan la totalidad de las condiciones siguientes:

A.- Escritura previa a la concesión de la licencia de la totalidad de los terrenos de cesión para sistemas locales y del 10% del aprovechamiento medio a nombre del Ayuntamiento y libre de cargas y gravámenes.

B.- Garantizar por parte de los propietarios integrantes del polígono o la entidad urbanística que los represente, la ejecución de la urbanización ante el Ayuntamiento, mediante depósito en metálico, títulos públicos o avales bancarios por valor del 106% (ciento seis por ciento) del coste de urbanización según proyecto.

C.- Compromiso de los propietarios del polígono, instrumentado en documento público, ante el Ayuntamiento con el siguiente contenido:

a) Cumplir los plazos establecidos en el Proyecto de urbanización o Plan Parcial.

b) A no utilizar ni segregar parcelas o edificaciones hasta tanto no se concluya la totalidad de la urbanización del polígono o fase objeto del compromiso.

c) A permitir la ocupación de los terrenos para su urbanización caso de incumplimiento de los plazos previstos.

7. Los propietarios de suelo afectados por actuaciones urbanísticas están obligados a llevar a efecto a favor del municipio las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la legislación urbanística en los términos que resulten del Plan General y su planeamiento de desarrollo. Los terrenos obtenidos de esta forma deberán ser afectados por el Ayuntamiento a los fines previstos en el Plan General.

8. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, o la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación, producirán la transmisión al municipio en pleno dominio y libres de cargas de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo en su caso, así como la afección de los terrenos destinados en el Plan General o su planeamiento de desarrollo para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas a dicha ejecución sin más trámites.

Artículo 251 Contenido y determinaciones de los Planes Parciales

Los Plan Parciales que se redacten para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado contendrán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo de Castilla y León y particularmente las siguientes:

1.- Ordenación detallada de todos los terrenos que constituyan el sector del planeamiento y cuando menos:

- Usos pormenorizados de los terrenos, con indicación de su carácter público o privado.

- Alineaciones y rasantes de todo el sistema viario rodado y peatonal.

- Línea de edificación de las construcciones tanto a viales como a fachadas interiores.

- Aprovechamientos urbanísticos aplicables sobre parcela neta.

- Localización de los terrenos destinados a cesiones para sistemas locales.

- Localización de los solares de cesión del 10% de aprovechamiento medio.

La ordenación detallada puede variar respecto a la propuesta en la documentación del Plan General, con la única limitación de respetar la configuración de los sistemas generales incluidos en el ámbito del sector.

2.-Delimitaciones de las unidades de actuación de conformidad con la legislación vigente, con indicación del sistema de actuación fijado por el proyecto de actuación para su ejecución.

3.- Reglamentación detallada referente a:

- Usos del suelo y la edificación
- Condiciones higiénico - sanitarias de los terrenos y edificaciones.
- Condiciones de aprovechamiento de los solares resultantes.
- Condiciones estéticas de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

4.- Trazado y previsiones de las redes infraestructurales y de los servicios, al menos para:

- Red viaria rodada y peatonal y señalización.

- Abastecimiento de agua potable.
- Red de saneamiento, evacuación y depuración de aguas negras y pluviales.
- Red de abastecimiento de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía
- Recogida de residuos sólidos
- Aparcamientos
- Ajardinamiento y urbanización de zonas verdes y deportivas
- Mobiliario urbano

5.- Resolución y previsión de todos los entronques con las redes generales existentes y/o previstas incluyendo la mejora de aquéllas cuando fuere necesario.

6.- Evaluación económica pormenorizado por partidas independientes de cada uno de los apartados 4º y 5º, complementadas con las demoliciones e indemnizaciones que se derivan de la ejecución del planeamiento.

7.- Plazos a origen de la redacción de los Proyectos de urbanización, comienzo y conclusión de las obras de urbanización para cada una de las unidades de actuación.

Todas las determinaciones anteriores se expresan mediante los documentos que integran el planeamiento parcial conforme a la legislación vigente.

Artículo 252 Limitaciones

En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo del sector correspondiente, los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado estará sujeto al régimen del suelo rústico común.

TÍTULO X. SUELO RÚSTICO

Capítulo X.1 Delimitación- categorías y régimen jurídico

Artículo 253 Delimitación

Constituye suelo rústico el grafiado con tal carácter en el plano de ordenación.

Artículo 254 Categorías

A los efectos de aplicación de las presentes normas se diferencian las siguientes zonas y subzonas en suelo rústico, cuya delimitación queda recogida en los planos de ordenación:

1) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-IN)

2) Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-E)

3) Suelo Rústico de protección agropecuaria (SR- AG)

4) Suelo Rústico de Protección Natural (SR-NA)

   Bordes del Tormes

   Vías Pecuarias

5) Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-P-CU)

6) Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SR-P-IRR)

Artículo 255 Régimen jurídico de la propiedad en el suelo rústico

1.- Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo rústico, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2.- La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Artículo 256 Régimen del suelo

1.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la

Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entrenamiento y servicio de las obras públicas.

2.- Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en la legislación vigente.

Capítulo X.2 PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

Artículo 257 Parcelación urbanística

1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan núcleo de población tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2.- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Artículo 258 Segregación de fincas

1.- La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos.

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad de edificación, para lo que se necesitará concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia. La unidad mínima de cultivo en Santa Marta de Tormes es de 2 hectáreas en terrenos de regadío y de 6 hectáreas en terrenos de secano.

- Haberse llevado a cabo en virtud de participación de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumpliese la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos estarán sometidas a licencia municipal.

3.- Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios, sobre la finca resultante, que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

Capítulo X.3 Regulación de los usos

Artículo 259 Usos regulados

En el suelo rústico los usos y actividades que se regulan son los siguientes:

1. Los derechos ordinarios en suelo rústico enumerados en el artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyo régimen es el establecido en el mismo.

2. Los derechos excepcionales en suelo rústicos enumerados en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, reproducidos a continuación y cuyo régimen será el establecido en los artículos siguientes:

a. - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b.- Actividades extractivas

c.- Obras públicas e infraestructuras

d.- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales

e.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen nuevo núcleo de población

f.- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g.- Otros usos de interés público por la vinculación a cualquier forma de servicio público o por necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

3. Será de aplicación el régimen de autorización de usos excepcionales establecido en el artículo 58 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 260 Clases de usos

A los efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

a) Usos permitidos: son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate. No precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización : son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308 del RUCYL, mediante el cual deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan. c) Usos prohibidos : son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

Artículo 261 Usos de actividades agrarias

1.- Son actividades agrarias o agropecuarias las actividades relacionas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría reproducción de especies animales.

2.- Se diferencian las siguientes categorías:

1ª.- Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales.

2ª.- Forestales: Se incluye dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

3ª.- Ganaderas: Se incluyen en esta categoría todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

Ganadería extensiva mayor: Es la ganadería mayor vinculada a la explotación del suelo con ganado en estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes aneja a la vivienda. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no coincide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

Ganadería extensiva menor: Es la ganadería menor vinculada a la explotación del suelo. A efectos de intensidad de uso se establece la equivalencia de 10 cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor. La ganadería porcina, avícola y conejera no superará la cifra de 10 cerdos, 50 gallinas, 100 conejos para entenderse integrados en esta modalidad.

Ganadería intensiva mayor: Se denomina así toda estabulación ganadera mayor cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación, en un 50% como mínimo.

Ganadería intensiva menor: ídem menor. Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

3.- La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Castilla y León y a su legislación específica.

Artículo 262 Usos de actividades al servicio de las obras públicas

1 .- Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar suelo urbano o urbanizable destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en suelo rústico acogiéndose a este artículo. En consecuencia no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción, en su caso, de vivienda para guarda de la actividad.

3.- No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa especifica aplicable a estos casos, o por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4.- En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación y estar contempladas en el proyecto de la obra pública de referencia.

Artículo 263 Usos de industria- concepto y categorías

1.- Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2.- Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

2ª.- Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

Artículo 264 Industrias extractivas

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras. Explotaciones a ciclo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

- Actividades Mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar. Cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973 de 21 de julio, modificación de la misma Ley 54/1980 de 5 de noviembre, y demás legislación específica que les afecte.

Artículo 265 Industrias vinculadas al medio rural. Condiciones de implantación

1.- Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, con vínculo a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrán entenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la Comisión Territorial de Urbanismo.

2.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales: Serrerías

- Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos.

- Agrícolas: Almacenes de cosechas y abonos, almazara.

3.- Deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el Reglamento de Actividades.

4.- Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

5.- La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

Artículo 266 Depósitos al aire libre

1 .- Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo Rústico que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

2.- En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

3.- No se permitirá la localización o apiñamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

4.- Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, de posibles vertidos residuales.

5.- Para su autorización, deberán presentar, además de la documentación de carácter general, la correspondiente a la determinación 5ª. de las actividades mineras en esta normativa, referente a localización y aprovechamiento de vertidos.

Artículo 267 Equipamientos y servicios- Conceptos y categorías

1.- Se considera como equipamientos y servicios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial.

2.- A los efectos de estas Normas, se establecen las siguientes categorías:

lª.- Dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.

2ª.- Equipamientos especiales, aquéllos que, aunque correspondan a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación fuera de las áreas urbanas.

3ª.- Relación, las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.

Artículo 268 Equipamientos y servicios- condiciones generales

1.- Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo Rústico, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

Su implantación será considerada siempre como Usos autorizables.

2.- Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

3.- Ningún uso existente de los aquí incluidos que tenga carácter colectivo o público podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.

Artículo 269 Dotaciones

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Dotaciones con edificación significativa de carácter público. instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas.

2ª.- Dotaciones de ocio de carácter público. Las de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa, sobre grandes espacios abiertos, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.

Artículo 270 Dotaciones con edificación significativa

Para su implantación, se exigirá la elaboración de un Plan Especial que contenga, además de la documentación exigida por la legislación urbanística vigente las siguientes determinaciones:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre la Red de Transportes.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la Red de lnfraestructuras Básicas.

- Depuración y vertidos.
- Programación y fases.
- Estudio financiero, viabilidad institucional y económica.
- Gestión del proyecto.

Artículo 271 Dotaciones de ocio- condiciones de implantación

1.- Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá elaborarse un Plan Especial que contenga entre otras, las siguientes determinaciones:

- Información pormenorizado de usos actuales.
- Impactos de modificaciones del medio físico y sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.
- Estudio de accesos y aparcamientos.
- Instalaciones auxiliares.
- Régimen de uso y mantenimiento.
- Estudio financiero.
- Programación y fases.

2.- Las reservas de animales en libertad deberán situarse a más distancia de 250 metros de cualquier núcleo habitado. La infraestructura que exijan dichas reservas, en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación del suelo.

3.- Se permitirán solamente edificios auxiliares adscritos al uso principal de mantenimiento de los recursos naturales y el ocio, debiendo integrarse en el terreno de forma que ofrezcan la mínima visibilidad posible.

4.- Dentro de los usos posibles comprendidos en este apartado, quedan expresamente prohibidos los parques de atracciones por su carácter absolutamente urbano.

Artículo 272 Equipamientos especiales

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

- Cuarteles y cárceles: Podrán ser de ámbito municipal o supramunicipal. Se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de Dotaciones, de ámbito análogo

- Mataderos: Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

- Cementerios: Cumplirán las condiciones establecidas para este uso en el título III de estas Normas Urbanísticas, y las del siguiente artículo.

- Vertederos

Artículo 273 Cementerios

1 .- La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

3.- Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización de implantación de un cementerio, deberán incluirse:

- Estudios de la contaminación a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilización de las áreas de ubicación.

- Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Artículo 274 Vertederos

1.- Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir los requisitos de la legislación vigente.

2.- Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de control, compactación y tratamiento, estudio de vientos, posibles afecciones de olores, efectos sobre el suelo y los recursos hidrológicos y el paisaje y determinaciones análogas a las exigidas para los Depósitos al Aire libre.

Artículo 275 Concepto y categorías de vivienda unifamiliar

1.- Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2.- A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

1ª.- Vivienda agraria: Aquélla ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levante la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas para este uso en el título III de estas Normas Urbanísticas.

2ª.- Vivienda no agraria: Se entiende aquélla no vinculada a explotaciones agrarias o ganaderas. No se permitirá la creación de nuevas viviendas no agrarias en el suelo rústico del municipio de Santa Marta de Tormes.

Artículo 276 Condición de vivienda unifamiliar aislada

1.- Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no existan posibilidades de formación de un núcleo de población, entendiéndose por tal, el asentamiento urbano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.

2.- Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo Rústico se fijan.

3.- La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el registro de la propiedad marginal.

4.- Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Artículo 277 Edificaciones auxiliares en vivienda unifamiliar

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Capítulo X.4 Condiciones generales de edificación

Artículo 278 Condiciones de la edificación

1.- Separación de la edificación a los lindes de la finca, 10 m.

2.- Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.

3.- La altura máxima será de dos plantas ó 7 m.

4.- Superficie edificable: No podrá superarse en ningún caso la resultante de aplicar la altura máxima definida sobre la superficie resultante de las condiciones de separación a lindes y entre edificaciones, siendo la superficie máxima ocupable de parcela del 10%.

Artículo 279 Cierres de fincas

1.- Los cierres de fincas en suelo rústico están sujetos a la previa licencia municipal.

2.- Sólo se autorizarán los cierres que sean necesarios para la pacífica y normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, emplazadas o setos de arbustos, pudiendo también combinarse estos medios.

Artículo 280 Condiciones higiénicas

1.- Abastecimiento de agua:

l.- En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1º) No se podrán autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal y otro distinto, y se garantiza su potabilidad, sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2º) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

2.- Evacuación de residuales:

1 º) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatas o caudales públicos.

2º) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3º) En el caso de inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

4º) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

5º) En todos aquellos núcleos rurales o áreas que así lo permitan, se recomienda sustituir o implantar sistemas de depuración tecnológica en lugar de depuraciones biológicas de las denominadas “Filtros Verdes”, evitando así la contaminación del sistema hídrico superficial.

3.- Pozos:

El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, no obstante no podrán situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

Artículo 281 Condiciones estéticas de la edificación

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª.- Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieron situadas.

2ª.- No tener características urbanas.

3ª.- Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Capítulo X.5 Condiciones particulares de cada categoría de suelo rústico

Artículo 282 Regulación de las condiciones particulares

Se establece la regulación de las actividades en suelo rústico. La condición de actividad permitida, autorizable, o prohibida de cada actividad se aplica por extensión a los usos que se vinculen a ella.

Artículo 283 Suelo rústico de protección natural

La vocación de estos espacios es mantener sus características ecológicas, paisajísticas, funcionales y culturales, así como mejorarlas en la medida en que sea posible.

1. Usos sujetos a autorización en la categoría de bordes del río Tormes, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:
    ii. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas, así como actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico
    iii. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, cuando están previstas en la planificación vigente.
    iv. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
    v. Usos vinculados al ocio
2. Usos sujetos a autorización en las vías pecuarias: de acuerdo con su legislación sectorial
3. Usos prohibidos: Quedan prohibidos el resto de usos

Artículo 284 Suelo rústico de protección agropecuaria

En el suelo rústico de protección agropecuaria debe aplicarse el régimen de protección establecido a continuación . Sin prejuicio de regímenes sectoriales, se regulan los usos como sigue:

1. Usos permitidos:
    vi. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas, así como actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico

vii. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, cuando están previstas en la planificación vigente.

2. Usos sujetos a autorización :

viii. Obras públicas e infraestructuras, así como elementos necesarios, si no están previstas en la planificación vigente.

ix. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

x. Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento ligados a la producción agropecuaria del municipio.

3. Usos prohibidos: el resto de los usos

Artículo 285 Suelo rústico de protección cultural

El objetivo de ordenación es la preservación del yacimiento arqueológico de Valdelagua, por lo que se prohíbe toda actividad de carácter edificatorio de cualquier intensidad y aquellas actividades que impliquen el uso de maquinaria pesada o la excavación del terreno sin la debida autorización por el organismo encargado de la preservación del yacimiento.

Usos sujetos a autorización: aquellos usos no contemplados en el párrafo anterior y autorizables de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Usos permitidos: los no contemplados en los dos párrafos anteriores y considerados permitidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 286 Suelo rústico de protección de infraestructuras

En el suelo rústico de protección de infraestructuras debe aplicarse el régimen de protección que determine la legislación aplicable a cada infraestructura. Sin prejuicio de dichos regímenes sectoriales, se regulan los usos como sigue:

4. Usos permitidos: Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, cuando están previstas en la planificación vigente.

5. Usos sujetos a autorización :

xi. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas, así como actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico

xii. Obras públicas e infraestructuras, así como elementos necesarios, si no están previstas en la planificación vigente.

xiii. Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, siempre que estén vinculados al funcionamiento de la infraestructura.

6. Usos prohibidos: el resto de los usos

Artículo 287 Suelo rústico de entorno urbano

Estas áreas deben mantener su carácter de espacio rural libre de asentamientos urbanos. Se establecen las siguientes determinaciones:

7. Usos permitidos: Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, cuando están previstas en la planificación vigente.

8. Usos sujetos a autorización :

xiv. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas, así como actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico

xv. Obras públicas e infraestructuras, así como elementos necesarios, si no están previstas en la planificación vigente.

9. Usos prohibidos: el resto de los usos

	NZ1- Manzana Cerrada							NZ2- Mantenimiento de la edificación							NZ3- Bloque abierto							NZ4- Residencial de vivienda unifamiliar							NZ5- Industrial						
	B. Cubierta	>1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl	B. Cubierta	> 1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl	B. Cubierta	>1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl	B. Cubierta	> 1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl	B. Cubierta	>1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl
R		**Predominante**							**Predominante**							**Predominante**							**Predominante**												
R1	No	No	No	No	No	No	No	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	No	No	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
R2	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
R3	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	No	No	No
IN																														Predominante					
IN1	Si	No	No	No	Si	Si	No	Si	No	No	No	Si	Si	No	Si	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
IN2	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
IN3	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
IN4	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
T																																			
TO	No	Si (cat3)	Si	Si	No	No	Si	No	Si (cat3)	Si	Si	No	No	Si	No	Si	Si	Si	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	Si	Si	Si	No	No	No
TC1	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
TC2	No	No	(b)	Si	(b)	No	No	No	No	(c)	(c)	(c)	No	No	No	No	(b)	Si	(b)	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	Si (e)	No	No	Si
TC3	No	No	(b)	Si	(b)	No	No	No	No	(c)	(c)	(c)	No	No	No	No	(b)	Si	(b)	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
TC4	No	No	(b)	Si	(b)	No	No	No	No	(c)	(c)	(c)	No	No	No	No	(b)	Si	(b)	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
TC5	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
TR	No	No	Si cat2(b)	Si cat2	Si cat2(b)	No	Si cat1,2	No	No	(d)	(d)	(d)	No	Si cat1,2	No	No	Si cat2(b)	Si cat2	Si cat2(b)	No	Si cat1,2	No	No	No	No	No	No	Si cat 2	No	No	No	No	No	No	No
TH	Si cat 3	Si cat3	Si cat3	Si cat3	Si cat3	No	Si	Si cat 3	Si cat3	Si cat3	Si cat3	Si cat3	No	Si	Si cat 3	Si cat3	Si cat3	Si cat3	Si cat3	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
DO																																			
SC	No	No	No	Si	Si	Si	Si	No	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
E	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
C	No	No	No	Si	Si	No	Si	No	No	No	Si (f)	Si (f)	No	Si	No	No	No	Si	Si	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
S	No	No	No	Si cat 3	No	No	Si	No	No	No	Si cat 3 (f)	No	No	Si	No	No	No	Si cat3	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
A	No	No	No	Si	Si	No	Si	No	No	No	Si (f)	Si (f)	No	Si	No	No	No	Si	Si	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
RC	No	No	No	Si	No	No	Si	No	No	No	Si (f)	No (f)	No	Si	No	No	No	Si	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
R	No	No	No	Si	No	No	Si	No	No	No	Si (f)	No	No	Si	No	No	No	Si	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
D	No	No	No	Si cat3	No	No	Si	No	No	No	Si (f)	No	No	Si	No	No	No	Si cat3	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
SU	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si
AP	No	No	No	Si (m)	Si (m)	Si (m)	No	No	No	No	Si (m)	Si (m)	Si (m)	No	No	No	No	Si (m)	Si (m)	Si (m)	No	No	No	No	Si (m)	Si (m)	Si (m)	No	No	No	No	No	Si	Si	No
SA	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	Si	Si (n)

(a) Según las condiciones del edificio original

(b) Permitido sólo en caso de acceso desde planta baja a través del mismo local sin utilizar partes comunes del edificio

(c) Sólo en caso de edificios de vivienda colectiva con acceso desde planta baja integrada en el propio local

(d) Sólo si categoría 2 en caso de edificios de vivienda colectiva con acceso desde planta baja integrada en el propio local

(e) Unicamente si la superficie de venta es menor de 50 m2 o en caso de concesionarios de automóviles

(f) Unicamente en edificios de vivienda colectiva

Los códigos de identificación de cada uso se recogen en el artículo "relación de usos" del capítulo preliminar del título III de la Normativa

APLICACIÓN DE LA TABLA

No= usos prohibidos Si= Usos compatibles En caso de indicarse condiciones adicionales, el uso sólo será compatible si estas se cumplen

	NZ6- Terciario- grado 1							NZ6- Terciario- grado 2							NZ7- Comercial							NZ8- Equipamiento público o privado							NZ9- Planeamiento incorporado						
	B. Cubierta	>1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl	B. Cubierta	>1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl	B. Cubierta	> 1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl	B. Cubierta	>1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl	B. Cubierta	> 1ª	pl 1ª	baja	semisót	sótanos	edif excl
R																																			
R1	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
R2	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
R3	No	No	Si	Si	No	No	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	No	No	Si	Si	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
IN																																			
IN1	Si	No	No	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
IN2	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
IN3	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
IN4	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
T		Predominante							Predominante							Predominante																			
TO	Si cat1,2	Si cat1,2	Si cat1,2	Si cat1,2	Si cat1,2	Si cat1,2	Si cat1,2	No	Si cat4(g)	Si cat4(g)	Si cat4(g)	Si cat4(g)	No	No	Si (h)	Si (h)	Si (h)	Si (h)	Si (h)	Si (h)	Si (h)	No	No	No	No	No	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
TC1	No	No	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
TC2	No	No	(b) (g)	Si (g)	(b) (g)	No	No	No	No	Si (b)(h)	Si (b)(h)	Si (b) (h)	No	No	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	No	No	Si (b)(g)	Si (g)	(b)(g)	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
TC3	No	No	(b) (g)	Si (g)	(b) (g)	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	No	No	Si (b)(g)	Si (g)	(b)(g)	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
TC4	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	No	No	No	No	No	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
TC5	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	Si (L)	No	No	No	No	No	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
TR	No	No	(h)cat2,3	(h)cat2,3	(h)cat2,3	No	No	Si (i)	Si (i)	Si (i)	Si (i)	Si (i)	Si (i)	Si	No	No	Si (j)	Si (j)	Si (j)	No	No	No	No	(b)(g)	Si (g)	(b)(g)	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
TH	No	No	No	No	No	No	Si	Si (i)	Si (i)	Si (i)	Si (i)	Si (i)	Si (i)	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
DO																							Predominante												
SC	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
E	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
C	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
S	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
A	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
RC	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
R	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
D	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
SU	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si (k)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
AP	No	No	No	Si (m)	Si (m)	Si (m)	No	No	No	No	Si (m)	Si (m)	Si (m)	No	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	No	Si (m)	Si (m)	Si (m)	No	No	No	No	Si	Si	No
SA	No	No	No	No	No	No	Si (n)	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	Si	No

(g) máximo 20% superficie de planta

(h) máximo 10% superficie de planta

(i) mínimo 50% por planta

(j) máximo 40% por planta

(K) excepto cementerios y tanatorios

(L) sujeto a autorización sectorial

(m) sólo en categorías 1, 2, 3 y 4, prohibiendose las categorías 5 y 6

(n) en nuevas gasolineras la distancia mínima entre surtidores, depósitos de combustible y cualquier elemento con riesgo de explosión, y viviendas o equipamientos sanitarios o educativos, tanto existentes como previsibles de acuerdo con el Plan General, será de 30 metros.

(x) Según condiciones del planeamiento asumido

ANEXO A LA NORMATIVA- ESTÁNDARES ORIENTATIVOS PARA EL DISEÑO DE LOS EQUIPAMIENTOS EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Impresión 12/01/2012

1 Objeto y carácter del presente anexo 2

2 Educación infantil 2

3 Educación primaria 4

4 Educación secundaria 4

5 Enseñanza especial y de adultos 6

6 Equipamiento deportivo 6

7 Equipamiento sociocultural 8

8 Bienestar social 9

9 Equipamiento sanitario 11

1 Objeto y carácter del presente anexo

El objeto del presente anexo es de servir de referencia para el diseño de los equipamientos en los ámbitos de planeamiento de desarrollo del Plan General. Integra la normativa del Plan General a todos los efectos.

Los documentos de planeamiento de desarrollo deberán justificar el cumplimiento de estos estándares con carácter de mínimos, y motivar cualquier minoración de estos que pudiera plantearse. Las reservas de suelo dotacional que pudieran resultar excedentarias respecto a la aplicación de estos estándares se destinarán a incrementar las reservas de las especialidades cuya demanda resulte previsiblemente mayor en cada caso.

2 Educación infantil

Los centros para este subtipo de equipamiento docente están destinadas a la escolarización de la población entre cero y cinco años, dividido en dos ciclos: Primer Ciclo (población entre 0 y 2 años) y Segundo Ciclo (población entre 3 y 5 años)

La LOE ha introducido modificaciones respecto a la LOGSE que merece la pena destacar aquí. Así, y más allá de su importancia en la conciliación de la vida familiar y laboral, la LOE recupera para este escalón el sentido de la atención educativa temprana. De hecho considera la Educación Infantil como una etapa educativa con identidad propia, voluntaria, desde el nacimiento hasta los seis años. Los centros podrán ofrecer el ciclo completo o una parte del mismo. La responsabilidad de toda la etapa no recae en las Administraciones Educativas, sino que estas tiene que garantizar ofertas de plazas públicas y conciertos con los privados solo en la 2ª etapa. Son las Administraciones Públicas, especialmente el Ayuntamiento, las encargadas de promover las plazas del 1º ciclo, que no es gratuito.

En cuanto a los centros pueden clasificarse en completos -tres o más unidades; o incompletos: con dos o una unidad.

En Castilla y León existe la modalidad de centros privados autorizados para impartir el primer ciclo homologados y subvencionados por la Consejería de Familia: se trata de establecimientos privados que cubren el grupo de edad: de 0-3; entre ellos se encuentran las guarderías infantiles laborales para niños desfavorecidos

En general la tipología de centros puede incluir una gama variada de situaciones

Los estándares adoptados son los siguientes:

- Tasas de escolarización y cobertura pública:
    - E.I. 1º Ciclo: mínimo (diagnóstico situación actual)→ plazas para el 50% población 0 a 2 años: con cobertura pública o concertada de la mitad de las plazas. Óptimo (previsiones horizonte Plan)→ plazas para el 100% población 0 a 3 años con cobertura publica o concertada del 80% de las plazas
    - E.I. 2º Ciclo : 100% población 3 a 5 años con cobertura pública o concertada del 100% de las plazas
- Superficie de parcela (nueva planta: De acuerdo a los estándares las parcelas mínimas (redondeadas) serian
    - Escuelas infantiles 3 unidades→ 1.500 m2
    - Escuelas infantiles 6 unidades→ 2.900 m2
    - Escuelas infantiles 9 unidades→ 4.200 m2
    - E Infantil + primaria 9 unidades→4 500 m2
    - E Infantil + primaria 18 unidades→7.000 m2

- E Infantil + primaria 27 unidades→ 10.5000 m2

- Superficie mínima de suelo escolar por puesto:
  - E Infantil → 19 a 20 m2/ puesto
  - E Infantil +Primaria → 17 a 18 m2 por puesto
- Suelo docente/ habitante: De acuerdo a los anteriores parámetros se establecen los siguientes estándares de suelo "ad hoc", correspondiendo el adoptado a la escolarización parcial y el óptimo a la plena.
  - Mínimo → 0,38 m2/hbte Medio→ 0,54 m2/hbte Optimo→ 0,90 m2
  - Adoptado →0,70 m2 / hbte-→ 0,40 público o concertado

3 Educación primaria

Se trata de un nivel obligatorio y gratuito. Se imparte, bien en centros públicos, o bien en privados.

- Tasas de escolarización: 100% población 6 a 11 años
- Ratios.- Máximo de 25 alumnos por aula
- Suelo docente/ habitante: Se establecen los siguientes estándares de suelo
  - Mínimo 0,30 m2 (zonas consolidadas)
  - Medio (adoptado): 1,5 m2/ hbte.
  - Óptimo 1,7 mm 2/ hbte (nuevos desarrollos residenciales

4 Educación secundaria

Los estándares adoptados son los siguientes:

- Tasas de escolarización: 100% población 12 a 15 años; 80% (como mínimo) de la población de 16 y más.
- Superficie de parcela (nueva planta).- De acuerdo a los estándares de la Real Orden 4/11/1991 las parcelas mínimas (redondeadas) son
    - IES (12 A 15) 8 UNIDADES・ 5.470 m2
    - IES (12 A 15) 12 UNIDADES ・7.100 m2
    - IES (12 A 15) 16 UNIDADES ・10.350 m2
    - IES Y BACHILLERATO 8+4 UNIDADES・ 6.255 m2
    - IES Y BACHILLERATO 12+4 UNIDADES・7.400 m2
    - IES Y BACHILLERATO 16+6 UNIDADES-・8.700 m2
    - IES Y BACHILLERATO 20+6 UNIDADES-・ 11.860 m2
- Superficie mínima de suelo escolar por puesto:
    - ESO 19 a 20 m2 por puesto
    - ESO Y BACHILLERATO・ 14 A 16 m2 por puesto
- Suelo docente/ habitante: De acuerdo a los anteriores parámetros se establecen los siguientes estándares de suelo "ad hoc":
    - Mínimo 0,90 m2 (zonas consolidadas)
    - Medio adoptado・: 1,4 m2/ hbte. (0,98 ESO + 0,52 P)
    - Optimo 2,5 mm 2/ hbte (nuevos desarrollos residenciales)

5 Enseñanza especial y de adultos

Por lo que se refiere a los Centros de Educación de Adultos (CEA), se trata de un nivel que puede compatibilizarse con equipamientos destinados a otros niveles educativos por lo que no siempre requiere dotaciones ad hoc debido a su integración con otras enseñazas regladas facilitadas por la no superposición de horarios lectivos de la población escolar. Los tipos de instituciones en los que se imparte este nivel son :

- Centros específicos personas adultas
- Institutos Educación Secundaria
- Centros especiales FP
- Escuela Oficial Idiomas
- Aulas Mentor

Los Centros de Educación Especial están destinados a la atención de alumnos con necesidades formativas especiales asociadas a discapacidad o trastorno de conducta. Pueden escolarizarse en centros ordinarios o en centros específicos de Educación Especial. Aparecen dos tipos de centros: público, o privados

Se plantea un estándar de suelo orientativo para estos niveles en edificio exclusivo de 0,15 m2/habte

6 Equipamiento deportivo

Ámbito municipal/supramunicipal (Escalón ciudad o superior)

ESTADIOS INSTALACIONES ESPECIALIZADAS :PISTAS ATLETISMO ; VELÓDROMOS CLUBES DEPORTIVOS POLIDEPORTIVOS CENTRALES Y CAMPOS GRANDES
Ámbito sector urbano (Escalón intermedio)
COMPLEJOS POLIDEPORTIVOS PISCINAS CUBIERTAS /DESCUBIERTAS CAMPOS DE FÚTBOL
Ámbito zonal--barrial (Escalón local)
PISTAS PEQUEÑAS PÚBLICAS ;BOLERAS POLIDEPORTIVOS DE BARRIO SALAS DE BARRIO Y PABELLONES PÚBLICOS CUBIERTOS

Los estándares cuantitativos adoptados (m2 suelo/habitante) y referidos a equipamiento público son como sigue:

- TOTAL SUELO: 2,9 M2 SUELO/HABITANTE con el desglose siguiente
    - Nivel ciudad y supralocal: 1,3 m2 Hbte
    - Nivel intermedio: 0,9 m2 Hbte
    - Nivel local: 0,7 m2 Hbte

7 Equipamiento sociocultural

NIVEL LOCAL (BARRIO;)
CENTROS CÍVICOS DE BARRIO
PEQUEÑAS BIBLIOTECAS Y SALAS DE LECTURA
PEQUEÑOS AUDITORIOS
NIVEL INTERMEDIO (ZONA-DISTRITO)
CENTROS CULTURALES Y CÍVICOS DE ZONA POLI FUNCIONALES
BIBLIOTECA MEDIANA ;SALAS DE EXPOSICIONES MEDIAS
NIVEL CIUDAD Y SINGULARES
MUSEOS
ARCHIVOS MUNICIPALES; REGIONALES
PALACIOS EXPOSICIONES Y CONGRESOS
AUDITORIOS; TEATROS
CENTROS TEMÁTICOS (JÓVENES ; MUJER; CREACIÓN) INTERPRETACIÓN;)

CENTROS DE ESPECTÁCULOS (TEATROS PÚBLICOS; PLAZAS DE TOROS;)
CENTROS CULTURALES SINGULARES

Estándares adoptados

Los estándares cuantitativos adoptados respecto a suelo son los siguientes:

CULTURAL SOLO NIVEL MUNICIPAL: 0,40 m2/hbte.

- Con el desglose por escalón urbano siguiente:
  - Nivel local: 0,10 m2/Hbte
  - Nivel zonal : 0, 12 m2/Hbte
  - Nivel ciudad: 0,18 m2/Hbte

8 Bienestar social

NIVEL CIUDAD
RESIDENCIAS ANCIANOS
CENTROS DE ATENCIÓN A COLECTIVOS ESPECÍFICOS
CENTROS ALOJAMIENTO TEMPORAL (TRANSEÚNTES; PEREGRINOS ; INMIGRANTES)
CENTROS ACOGIDA Y REHABILITACIÓN (DISCAPACITADOS; MINUSVÁLIDOS; ETC)

NIVEL LOCAL (BARRIO; DISTRITO)
CEAS (Centro Acción Socila)
HOGARES Y CLUBES DE ANCIANOS
CENTROS DE DIA ; AULAS 3ª EDAD

B.-Módulos y estándares adoptados

Por una parte se cuenta con un conjunto de ratios y estándares técnicos útiles para evaluar necesidades sociales en este ámbito

B 2.- 1.Residencias de ancianos

- 3,5 plazas /100 personas > 65 años
- 50 m2 construidos por usuario

B 2.- Centros de día

- 0, 42 m2 construidos/ usuario

B 3.- Hogares y clubes

- 1 hogar/ 2500 personas > 65 años
- 0,60 m2 construidos por usuario
- 1.500 m2 -> tamaño optimo

B 3.- CEAS

- 1 centro/ 20.000 habitantes
- 0,005 m2 construidos/ habitante

B4.- Reservas de suelo

En cuanto a suelo se plantea un estándar referencial tentativo global - de 0,60 m2 suelo por habitante realmente servido con el desglose siguiente

- Dotaciones 3ª edad.- 0,40 m2/ hbte
- Dotaciones resto casos.-0,10 m2/ hbte
- Dotaciones singulares: 0,10 m2/ hbte.

Desglose territorial

- Dotaciones nivel ciudad y supramunicipal: 0,40 m2 Hbte.
- Dotaciones nivel zonal .- 0, 15 m2/Hbte
- Dotaciones nivel local.- 0,05 m2/

9 Equipamiento sanitario

El estándar adoptado para el equipamiento sanitario es de: 0,40 m2/hbte.

- Con el siguiente desglose:
  - Nivel barrio y zona: 0,10 m2/hbte.
  - Nivel ciudad: 0,30 m2/hbte.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

Suelo urbano no consolidado

Código	Nombre	Uso	Tipología	Superficie bruta (Has)	Superficie neta (Has)	Coef. Edif.	Edificabilidad (m2)	Densidad (viv/Ha)	nº viviendas	
UNC-A1	El Soto	Residencial	Colectiva	2,9022	2,9022		7.878	70	205	
UNC-A2	Las Viñas - Este	Residencial	Unifamiliar	3,3282	3,3282	0,3	9.985	20	67	
UNC-A3	Anaya	Terciario Hostelero	Aislada	1,9694	1,9694	0,75	14.771	_	_	
UNC-1-A	Rotonda del Tormes- Norte-A	Residencial	Unifamiliar	2,6316	1,8621	0,5	9.311	42	78	8
UNC-1-B	Rotonda del Tormes- Norte-B	Residencial	Unifamiliar	1,303	1,1766	0,5	5.883	42	49	
UNC-1-C	Rotonda del Tormes- Norte-C	Industrial	-	3,8739	3,8739	0,4	15.496	-	-	
UNC-2	Calle Dolores Ibarruri	Residencial	Colectiva	1,8943	1,8943	0,4	7.577	35	66	
UNC-3	Matadero	Residencial	Colectiva	2,6481	2,6481	0,6	15.889	50	132	
UNC-4	Las Luminarias	Residencial	Colectiva	2,5211	2,5211	0,5	12.606	45	113	
UNC-5	Calle Ricardo Marcos	Residencial	Colectiva	1,8228	1,8228	0,4	7.291	35	64	
UNC-6	Paseo de Valedelagua	Residencial	Colectiva	1,3711	1,3711	0,4	5.484	35	48	
UNC-7	Doña Eloya Norte	Residencial	Colectiva	1,8095	1,8095	0,4	7.238	35	63	
UNC-8	Hermanos Grimm	Residencial	Colectiva	3,4675	3,4675	0,4	13.870	35	121	
UNC-9	Hotel Regio	Residencial	Colectiva	7,3439	7,3439	0,4	29.376	35	257	
UNC-10	Las Viñas- Oeste	Residencial	Unifamiliar	1,9472	1,9472	0,35	6.815	30	58	El acuerdo de la Comisión Territorial
UNC-11	La Corrala	Residencial	Unifamiliar	2,7437	2,7437	0,35	9.603	30	82	de Urbanismo de 22 de marzo de 2012
~~UNC-12~~	~~Las Golondrinas~~	~~Residencial~~	~~Unifamiliar~~	~~8,4531~~	~~8,4531~~	~~0,35~~	~~29.586~~	~~30~~	~~254~~	suspende la aprobación definitiva en
UNC-13	Las Pellejonas	Residencial	Unifamiliar	17,0104	17,0104	0,35	59.536	30	510	lo referente al sector UNC12
UNC-14	Las Luminarias Este	Residencial	Colectiva	1,5417	1,5417	0,4	6.167	35	54	Las Golondrinas
UNC-15	Rotonda del Tormes- SO	Residencial	Colectiva	2,0854	2,0854	0,4	8.342	35	73	
UNC-16	Rotonda del Tormes- SE	Residencial	Colectiva	2,1709	2,1709	0,4	8.684	35	76	
UNC-17	Antigua Nacional	Residencial	Colectiva	3,0013	3,0013	0,4	12.005	35	105	
				77,8403	76,9444		**303.393**		**2.475**	

Suelo urbanizable

Código	Nombre	Uso	Tipología	Superficie bruta (Has)	Superficie neta (Has)	Coef. Edif.	Edificabilidad (m2)	Densidad (viv/Ha)	nº viviendas	Edif/sup bruta
UZ-A1	La Serna	Residencial	Colectiva	15,4008	13,9311	0,3635	50.635	30	417	
UZ-A2	Antiguo Sector 11	Residencial	Colectiva	5,4489	5,4489	0,28	15.172	25	136	
UZ-1	Calle Las Vegas	Residencial	Unifamiliar	8,0408	7,4501	0,35	26.075	30	224	0,32
UZ-2	Norte	Residencial	Colectiva	37,9931	30,8018	0,4	123.207	35	1078	0,32
UZ-3	Camino de Calvarrasa	Residencial	Colectiva	12,6632	10,2663	0,4	41.065	35	359	0,32
UZ-4	Canal	Residencial	Colectiva	27,9978	22,6984	0,4	90.794	35	794	0,32
UZ-5	La Baraja- Este	Residencial	Colectiva	17,5153	14,2	0,4	56.800	35	497	0,32
UZ-6	Los Rosales	Residencial	Colectiva	26,2024	21,2428	0,4	84.971	35	743	0,32
UZ-7	Los Cascajos	Residencial	Unifamiliar	9,5454	8,8442	0,35	30.955	30	265	0,32
UZ-8	Las Barceras	Industrial	-	61,2090	54,6432	0,4	218.573	0	0	0,36
UZ-9	Matadero Sur	Residencial	Colectiva	8,4912	6,884	0,4	27.536	35	241	0,32
				230,5079	196,4108		**765.783**		**4.754**	

TOTALES				**308,3482**	**273,3552**		**1.069.176**		**7.229**	18.071

El cociente edificabilidad (m2c)/ superficie bruta (m2 de suelo) es de **0,32** para todos los suelos urbanizables salvo el polígono industrial, en el que ha sido voluntad de la corporación reducir las cargas para favorecer la actividad

Clasificación del suelo

	Superficie (Has)
Suelo rústico	**371,4201**
Entorno Urbano	*48,1926*
Protección Natural	*63,9403*
Protección Cultural	*3,6983*
Protección Agropecuaria	*174,8364*
Protección de Infraestructuras	*77,7243*
Asentamiento Irregular	*3,0282*
Suelo Urbano	**369,6977**
Consolidado	*291,8574*
No consolidado	*77,8403*
Planeamiento asumido	8,1998
Planeamiento remitido	69,6405
Suelo Urbanizable	**230,5079**
Planeamiento asumido	*20,8497*
Planeamiento remitido	*209,6582*

Actuaciones aisladas

Código	Nombre	Naturaleza	Superficie (Has)	Coef. Edif.	Edif (m2/m2)	nº viviendas	
AA1	Apertura c/ Cruzadas Evangelistas	Expropiación y urbanización	0,3				
AA2	Remate norte Plaza Mayor	Normalización y urbanización	0,0756	2	1.512		
AA3	Tramo del bulevar en zona dotacional	Urbanización	0,9285				
AA4	Tramo paralelo Calle S. Michelle	Urbanización	0,0593				
AA5	Apertura c/ San José	Expropiación y urbanización	0,0236				
AA6	Apertura c/Luna	Expropiación y urbanización	0,0178				
AA7	Apertura c/ Juan el Jardinero	Expropiación y urbanización	0,0242				
AA8	Entorno Nuevo Puente	Urbanización	0,3364				
AA9	Carretera de Madrid	Expropiación y urbanización	0,1				
AA10	Urbanización Valdelagua	Normalización y urbanización	61,547				Ordenanza
AA11	Apertura c/Julián Sánchez El Charro	Expropiación y urbanización	0,0639				
SR-P-IRR	Asentamiento Irregular		3,0282				

Sistemas Generales

Clase	Código	Nombre	Superficie (Has)	
Urbanizable	SG-1	Servicios urbanos	1,0779	Inclusión en sectores
Urbanizable	SG-2	Parque Central	2,8032	Inclusión en sectores
Urbanizable	SG-3	Parque Norte	15,6734	Inclusión en sectores
Urbanizable	SG-3	Desvío carretera	0,2000	Inclusión en sectores
Urbanizable	SG-4	Cementerio	2,0354	Inclusión en sectores
Urbanizable	SG-5	Parque Deportivo Norte	3,2590	Inclusión en sectores
Urbanizable	SG-6	Acceso al polígono industrial	1,4145	Inclusión en sectores
Urbano no consolidado	SG-7	Nuevo puente a Salamanca	0,8975	Incluido en UNC1
Urbano consolidado	SG-7	Nuevo puente a Salamanca	0,3618	A expropiar parcialmente
Urbanizable	SG-8	Nuevo acceso al cementerio	2,0254	Inclusión parte no obtenida (50%) en sectores
Urbanizable	SG-9	Parque Tecnológico	3,6316	Inclusión en sectores
Urbanizable	SG-10	Parque Deportivo Sur	1,5197	Inclusión en sectores
			34,8994	

Reparto de Sistemas Generales incluidos en sectores

Sectores	SG-1	SG-2	SG-3	SG-4	SG-5	SG-6	SG-7	SG-8	SG-9	SG-10
UZ-1			0,2165					0,3742		
UZ-2			1,8969	2,0354	3,2590					
UZ-3	1,0779		1,3190							
UZ-4		2,8032	2,4962							
UZ-5			3,3153							
UZ-6			4,9596							
UZ-7			0,0631					0,6381		
UZ-8						1,4145			**3,6316**	1,5197
UZ-9			1,6072							
UNC-1							0,8975			
	1,0779	2,8032	15,8734	2,0354	3,259	1,4145	0,8975	1,0127	3,6316	1,5197

NOMBRE	El Soto	CÓDIGO	UNC-A1
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLANEAMIENTO ASUMIDO
		HOJA PLANO	11 y 18

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,9022
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,9022

B) USO

Uso característico: residencial en vivienda colectiva. Compatibilidad según observaciones y objetivos

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

Ordenación asumida

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	_	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.878
Dens. residencial (viv/Ha)	70	Número máximo de viviendas	205

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo del planeamiento preexistente (PERI Area Problema 19, aprobado definitivamente el 7 de mayo de 2001)

La edificación se desarrollará en la huella edificable definida por las alineaciones reflejadas en el PERI original teniendo en cuenta sus retranqueos

Fondo máximo edificable: 15 m

Altura máxima: PB+2+aprovechamiento bajo cubierta

El área de movimiento de las edificaciones y la superficie edificable máxima por parcela se reflejan en el plano adjunto.

Usos compatibles:

1- Industria cat 1ª

2- Oficinas cats 2ª y 3ª, hasta un máximo del 10% de la superficie edificada

3- Comercio cat 4ª en planta baja, obligatorio en al menos 50% de superficie de plantas bajas de edificios de vivienda colectiva

4- De relación cat 2ª, hasta un máximo del 10% de la superficie de plantas bajas en edificios de vivienda colectiva

5- Hotelero alternativo a uso residencial

6- Equipamiento comunitario en planta baja exclusivamente o con carácter alternativo al uso residencial

7- Aparcamiento en categoría 2ª

Modificaciones respecto al régimen establecido en el planeamiento asumido:

1- En la parcela R-CE se modfica su régimen permitiendo el uso de los espacios no edificados de la parcela (como resultado de la línea límite de edificación definida) para ajardinamiento, aparcamiento y mobiliario urbano, sin posibilidad de uso bajo rasante. Su acceso rodado se resolverá por la antigua carretera N-501, previa aprobación por el Ayuntamiento de los correspondientes estudio de movilidad y proyecto de urbanización. La altura máxima de la edificación será de 10,50 m con PB+2, permitiendo aprovechamiento bajo cubierta en forma de ático.

2- Se modifica la forma de la parcela R-CE de acuerdo con el plano adjunto.

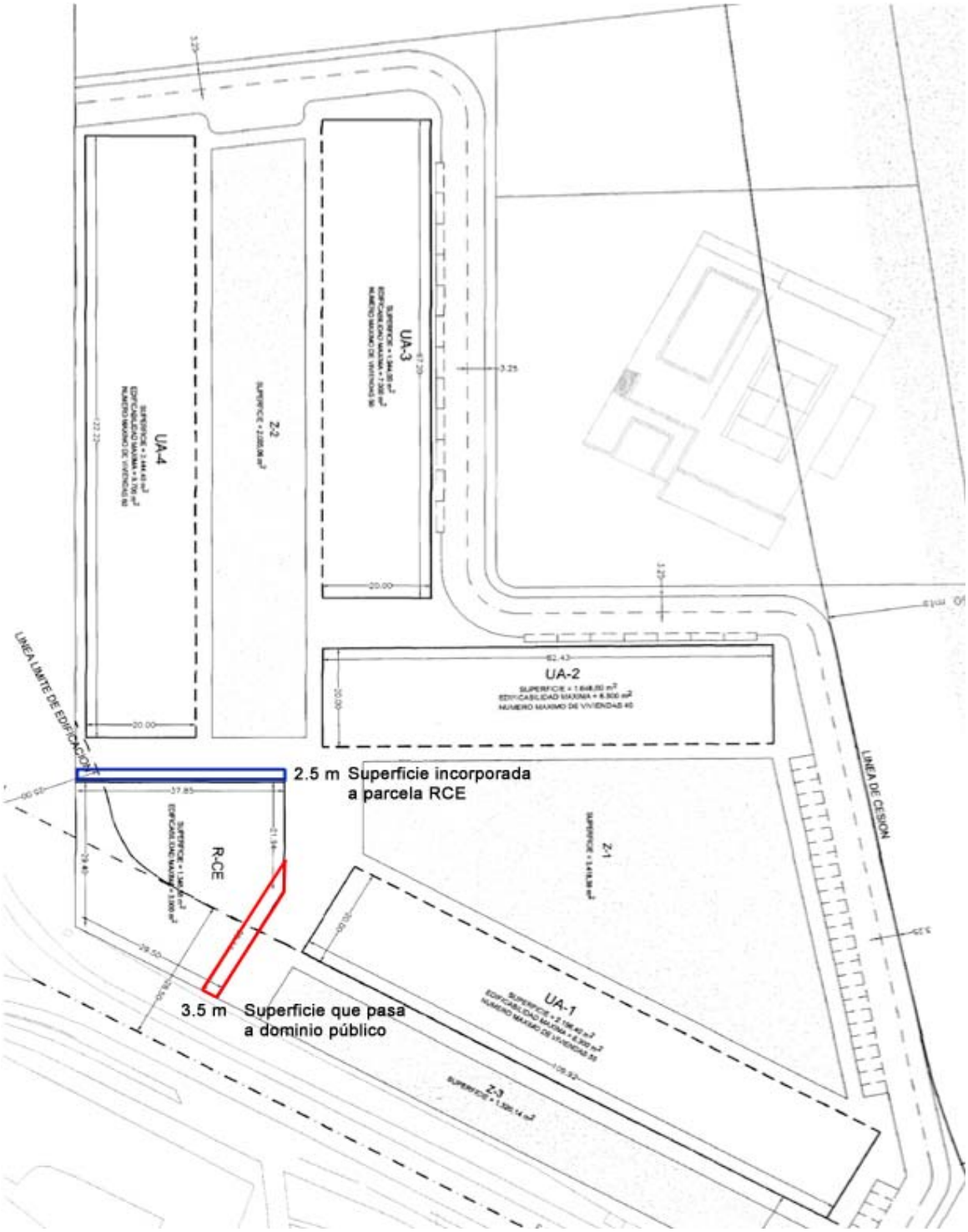
3- El uso será exclusivamente el de comercial en categoría cuarta.

Durante la tramitación del PERI original, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 7 de mayo de 2001, la Confederación Hidrográfica del Duero solicitó un Estudio Hidrológico e Hidraulico, para cuya aprobación emitió informe favorable con el nº de expediente de C.H.D. R.E. 462/00- SA

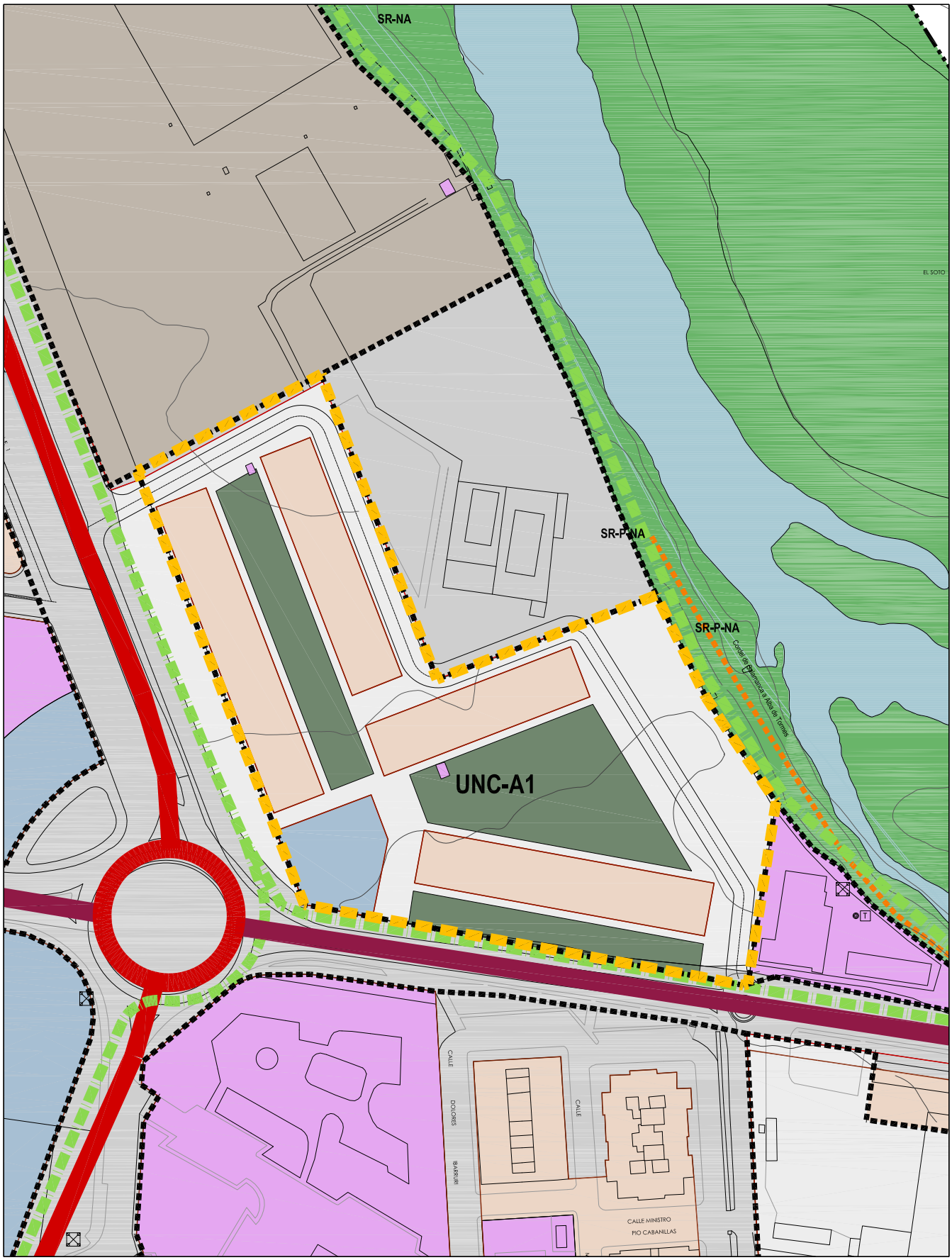
La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	El Soto	CÓDIGO	UNC-A1
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLANEAMIENTO ASUMIDO
		HOJA PLANO	11 y 18

ORDENACIÓN ASUMIDA



NOMBRE	El Soto	CÓDIGO	UNC-A1
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento Asumido



NOMBRE	Las Viñas - Este	CÓDIGO	UNC-A2
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLANEAMIENTO ASUMIDO
		HOJA PLANO	38 y 39

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,3282
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,3282

B) USO

Uso característico: residencial en vivienda unifamiliar. Compatibilidad según observaciones y objetivos

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

4 años (modificación planeamiento)

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	3000	Edif. máx. total (m2c)	9.985
Dens. residencial (viv/Ha)	20	Núm. máximo de viviendas	67

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo del planeamiento de referencia (PERI, aprobada definitivamente el 22 de diciembre de 2002)

Ajuste de los parámetros del estudio de detalle preexistente teniendo en cuenta los mínimos de densidad establecidos en la modificación del RUCyL de Julio de 2009. El planeamiento se asume parcialmente, siendo obligatoria una modificación del mismo para articular la aplicación de los parámetros establecidos.

Usos compatibles:

1- Industria cat 1ª

2- Oficinas cat 3ª, hasta un máximo del 10% de la superficie edificada

3- Comercio cat 4ª, subcategoría 2ª, hasta un máximo del 10% de la superficie edificada

4- Equipamiento comunitario con carácter alternativo al uso residencial

5- Aparcamiento en categoría 1ª

Modificaciones respecto al régimen establecido en el planeamiento asumido

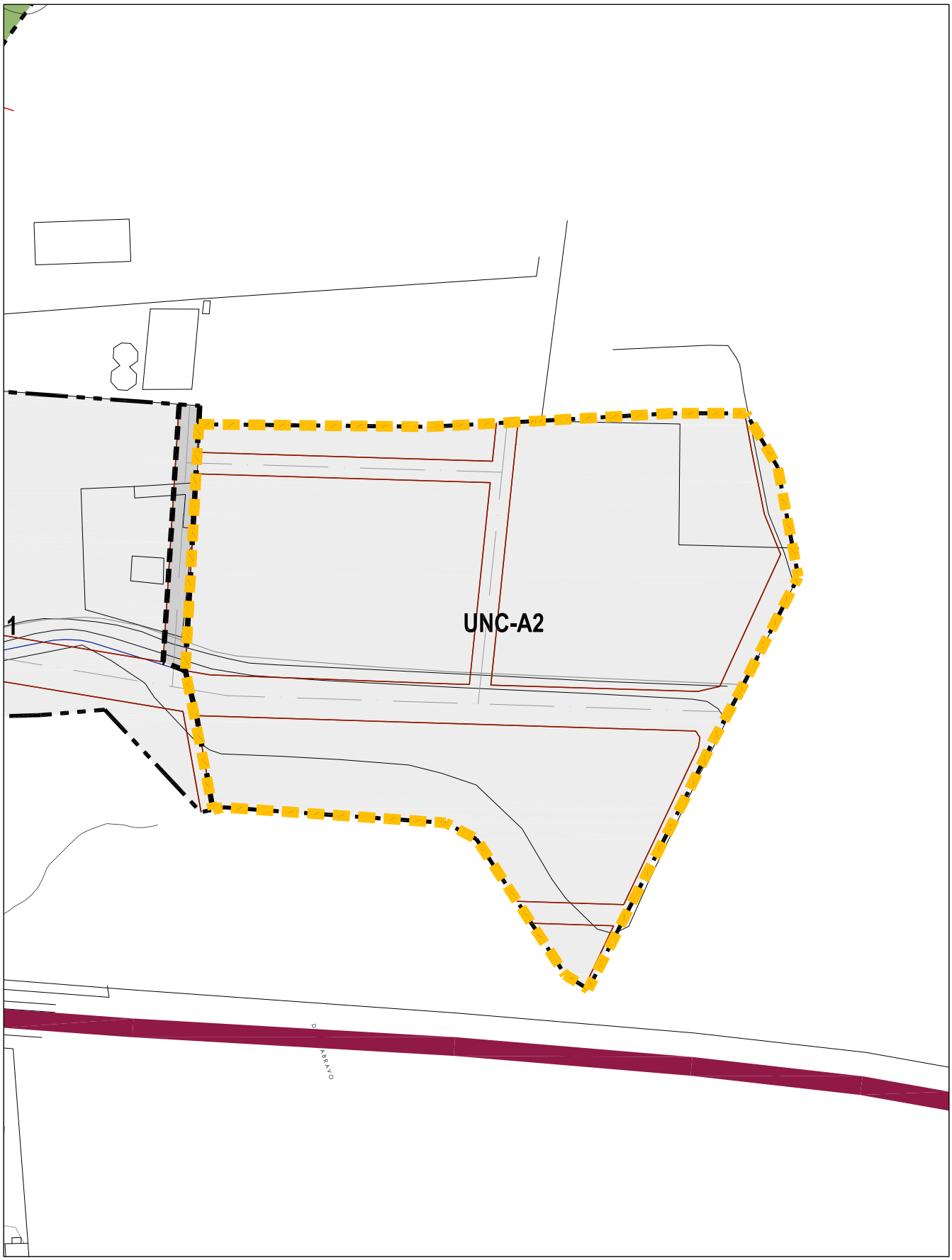
1- Incremento de las densidades edificatorias y residenciales hasta los parámetros reflejados

2- Dado el avance de la ejecución física del planeamiento originario, se procurará la conservación de la urbanización ejecutada en el mayor grado posible

3- Para facilitar el cumplimiento de las exigencias legales en materia de vivienda protegida se permite que hasta un 20% de la edificabilidad total se materialice en vivienda colectiva, debiendo destinarse sus plantas bajas a usos comerciales minoristas con el objeto de facilitar la existencia de servicios a los nuevos residentes.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Las Viñas-Este	CÓDIGO	UNC-A2
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento Asumido



NOMBRE	Anaya	CÓDIGO	UNC-A3
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLANEAMIENTO ASUMIDO
		HOJA PLANO	49

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,9694
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,9694

B) USO

El régimen de usos se ajustará al establecido en los objetivos y observaciones

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

Ordenación asumida

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	7500	Edificabilidad máx. total (m2c)	14.771
Dens. residencial (viv/Ha)	_	Número máximo de viviendas	_

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo del planeamiento de referencia (Modificación Puntual de NNSS de la parcela de Anaya, aprobada definitivamente el 27 de Julio de 2004)

Usos compatibles:

1- Terciario de oficinas en categorías 1, 2 y 4

2- Terciario comercial en categorías 2, 3 y 4

3- Terciario de relación

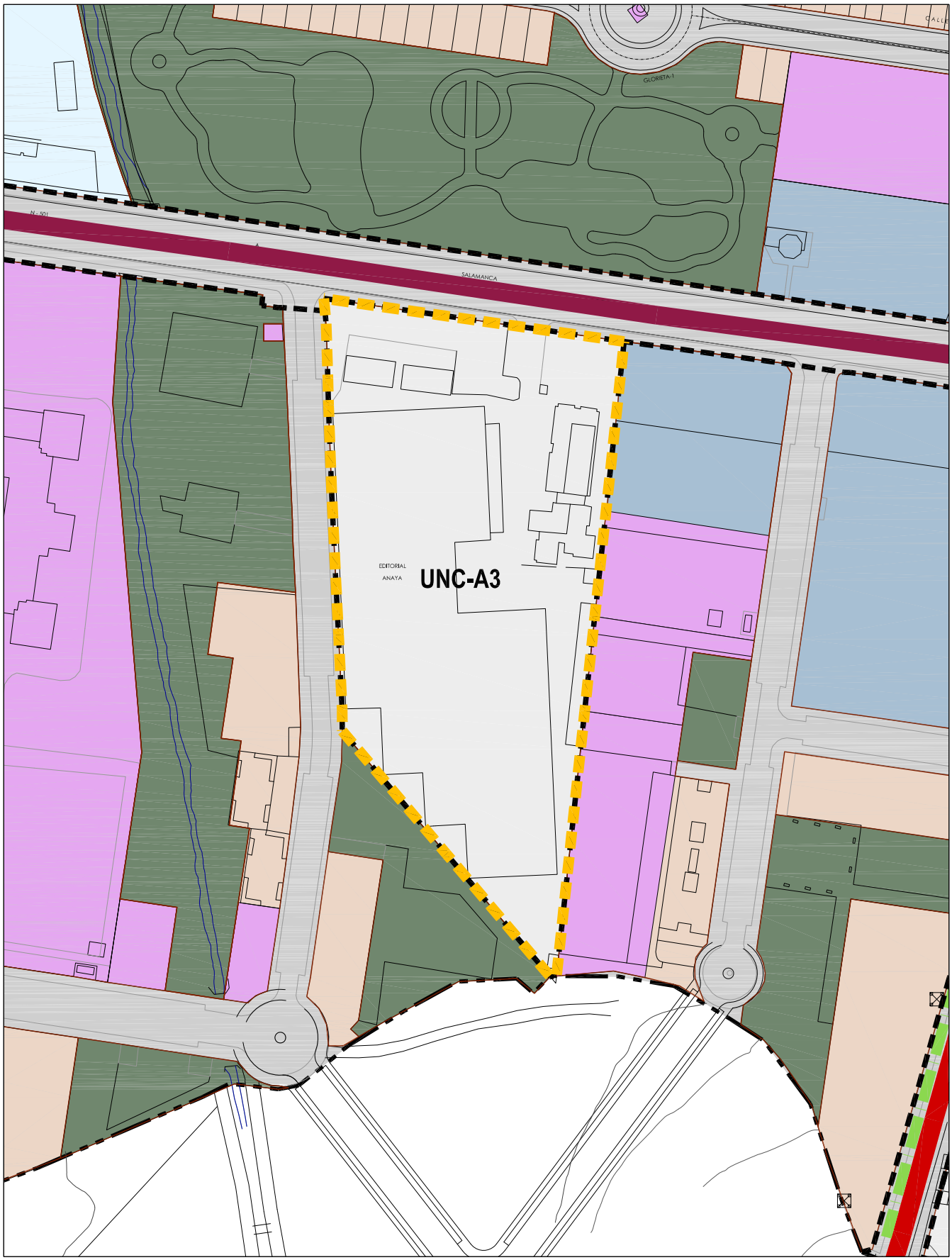
4- Terciario hostelero en cualquiera de sus categorías

5- Equipamiento comunitario

6- Aparcamiento

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Anaya	CÓDIGO	UNC-A3
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento Asumido



NOMBRE	Rotonda del Tormes- Norte-A	CÓDIGO	UNC-1-A
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		HOJA PLANO	5,8 y 9

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8621
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,6316

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Unifamiliar	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	5000	Edificabilidad máx. total (m2c)	9.311
Dens. residencial (viv/Ha)	42	Número máximo de viviendas	78

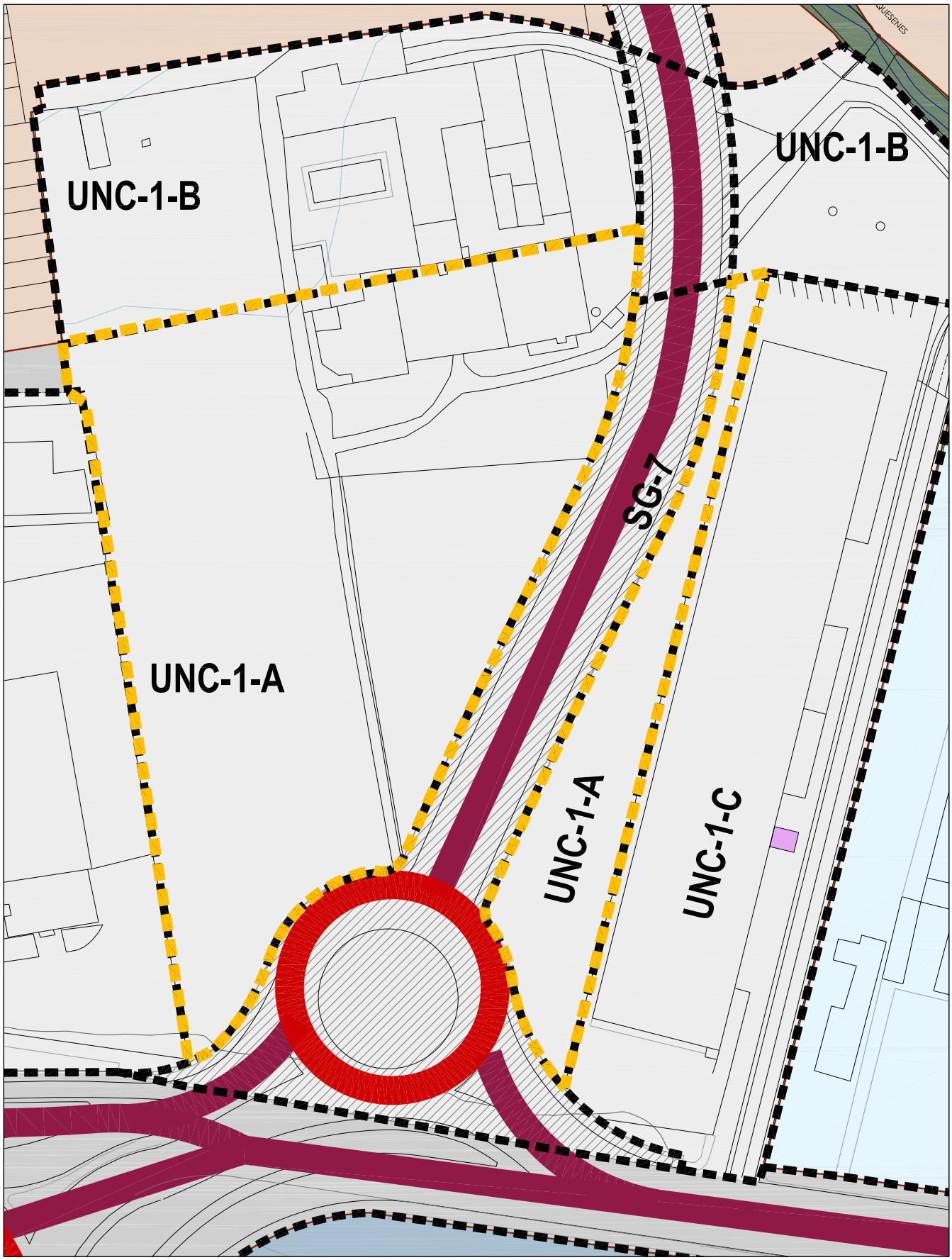
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, incluyendo la previsión del nuevo puente a Salamanca, asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles. Se asigna al sector la obtención del suelo de sistema general que se representa, siendo la urbanización a cargo de la administración titular de dicha infraestructura.

Usos compatibles: edificación de vivienda colectiva (hasta un 40% de la superficie edificable total), terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios de vivienda colectiva (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), oficinas en edificio exclusivo, equipamientos en todas las posiciones

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Rotonda del Tormes - Norte A	CÓDIGO	UNC-1-A
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Rotonda del Tormes- Norte-B	CÓDIGO	UNC-1-B
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		HOJA PLANO	5,8 y 9

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,1766
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,303

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Unifamiliar	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	5000	Edificabilidad máx. total (m2c)	5.883
Dens. residencial (viv/Ha)	42	Número máximo de viviendas	49

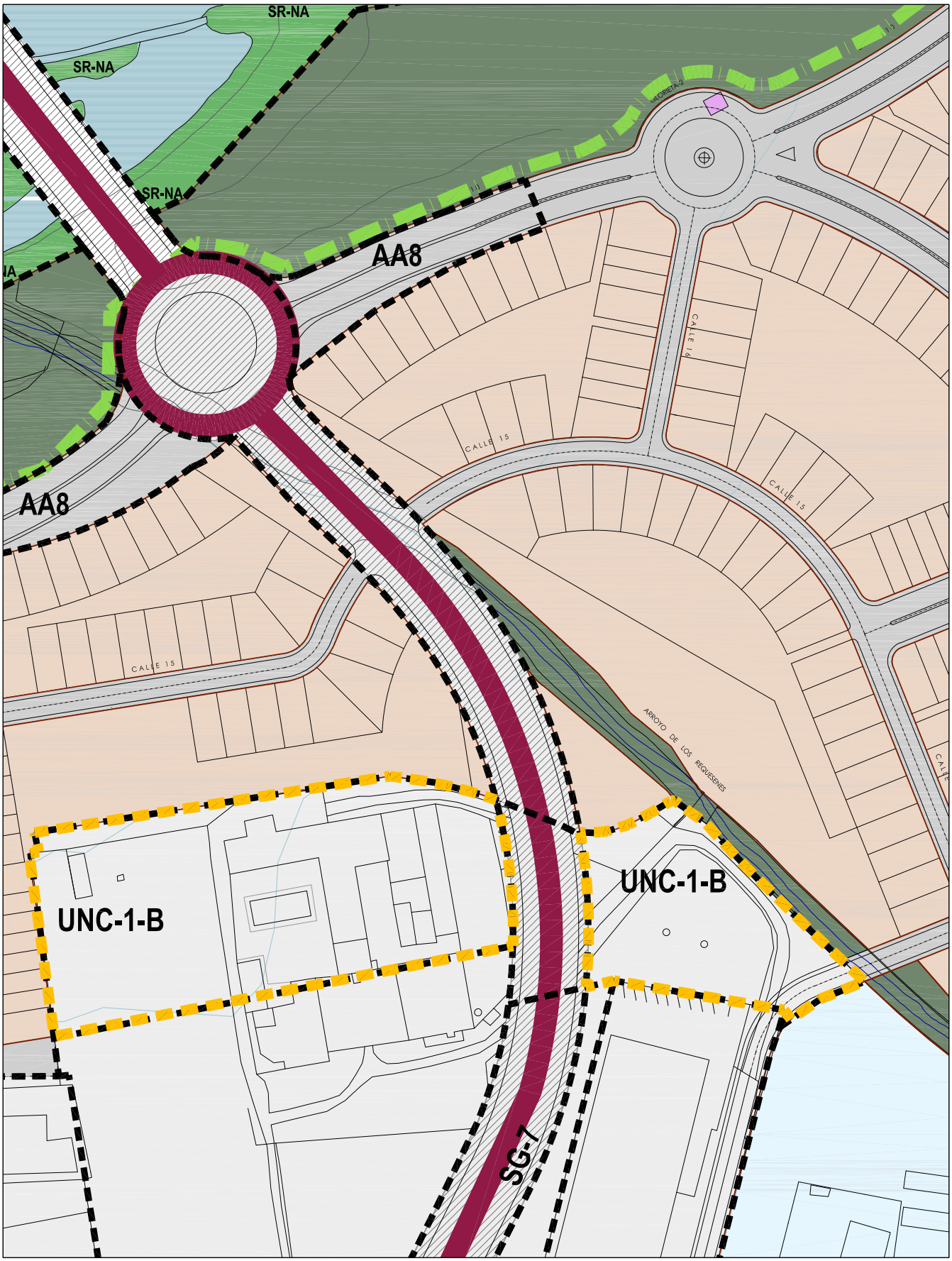
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, incluyendo la previsión del nuevo puente a Salamanca, asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles.Los espacios libres se ubicarán en el entorno del Arroyo de los Regueros. Se asigna al sector la obtención del suelo de sistema general que se representa, siendo la urbanización a cargo de la administración titular de dicha infraestructura.

Usos compatibles: edificación de vivienda colectiva (hasta un 30% de la superficie edificable total), terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios de vivienda colectiva (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), oficinas en edificio exclusivo, equipamientos en todas las posiciones

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Rotonda del Tormes - Norte B	CÓDIGO	UNC-1-B
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Rotonda del Tormes- Norte-C	CÓDIGO	UNC-1-C
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		HOJA PLANO	5,8 y 9

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,8739
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,8739

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Industrial	-	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	15.496
Dens. residencial (viv/Ha)	-	Número máximo de viviendas	-

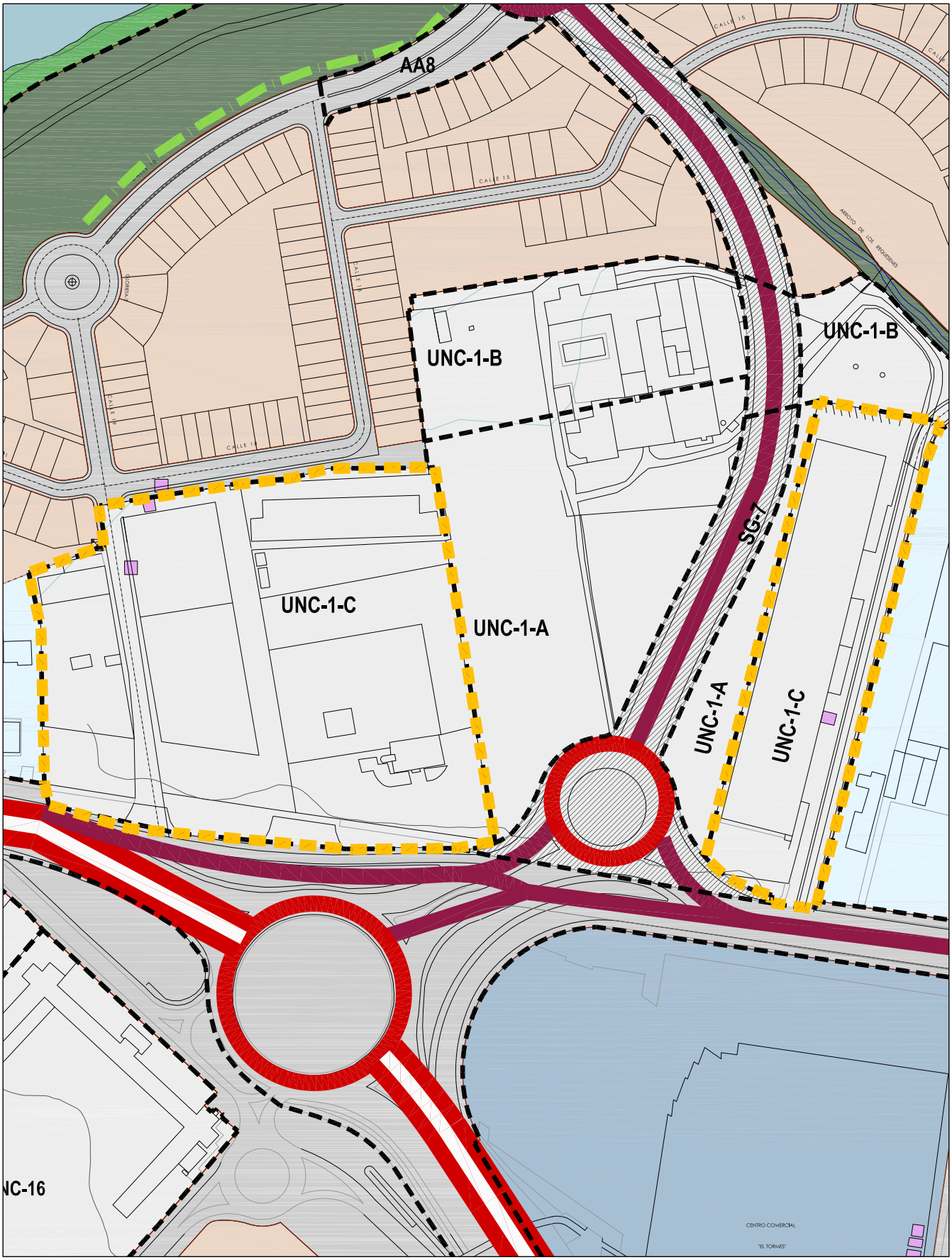
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles.

Usos compatibles: oficinas en edificio exclusivo, equipamientos en todas las posiciones

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Rotonda del Tormes - Norte C	CÓDIGO	UNC-1-C
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Calle Dolores Ibarruri	CÓDIGO	UNC-2
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	30 y 42

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8943
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8943

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.577
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	66

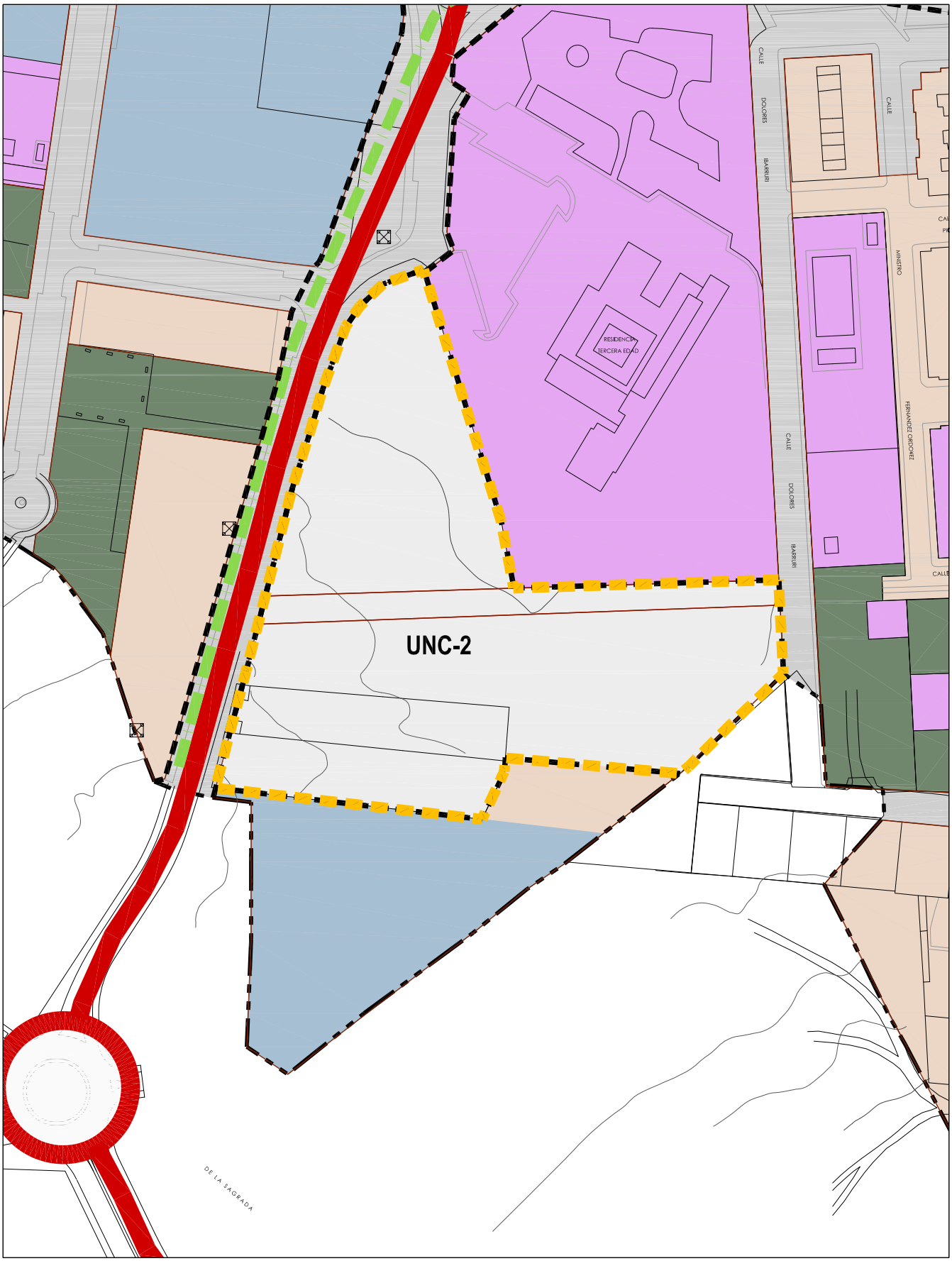
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana del ámbito y resolver la creación de las dotaciones legalmente exigibles.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación. La altura máxima de la edificación será de PB+3

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Calle Dolores Uribarri	CÓDIGO	UNC-2
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Matadero	CÓDIGO	UNC-3
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	31

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,6481
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,6481

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	6000	Edificabilidad máx. total (m2c)	15.889
Dens. residencial (viv/Ha)	50	Número máximo de viviendas	132

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

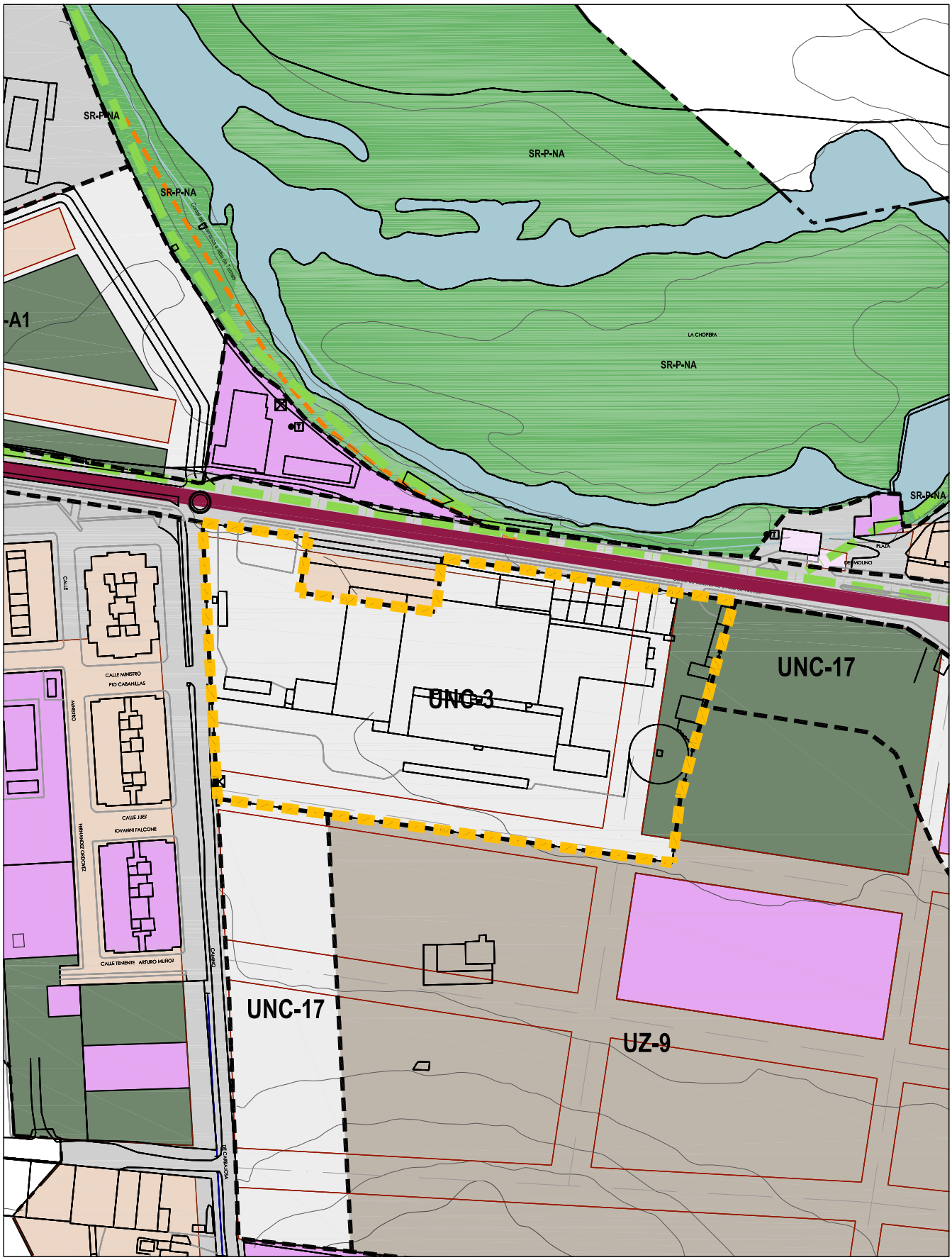
El objetivo principal es el de completar la trama urbana. La operación se condiciona al desmantelamiento de la actividad industrial en un plazo máximo de 4 años. El diseño del espacio libre público se compatibilizará con el del sector UZ9 según el esquema, siendo vinculante la delimitación reflejada de dicho espacio y la disposición del viario en el borde Sur del ámbito y en continuidad con el suelo urbanizable colindante. La altura máxima de los edificios será de Planta Baja+3. La alineación respecto a la carretera de Madrid se ubicará 6 metros hacia el interior del actual frente de parcela

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

Los parámetros de la presente ficha corresponden a los establecidos en el Convenio Urbanístico de Colaboración para facilitar el desarrollo y ejecución del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, relativo al ámbito «Matadero Matosa», publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 23 de noviembre de 2010. En el plazo definido para establecer la ordenación detallada deberá presentarse el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización del ámbito. Se declara fuera de ordenación a todos los efectos el uso industrial del matadero.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Matadero	CÓDIGO	UNC-3
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

CONVENIO Urbanístico de Colaboración para facilitar el desarrollo y ejecución del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, relativo al ámbito «Matadero Matosa». Santa Marta de Tormes (Salamanca).

En el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, a 11 de noviembre de 2010 se reúnen quienes a continuación se indica y el Secretario General del Ayuntamiento, D. Gabriel Álvarez Fernández, que da fe del Acto.

REUNIDOS:

Don Javier Cascante Roy, mayor de edad, vecino de Santa Marta de Tormes con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Mayor, 1, de Santa Marta de Tormes (Salamanca).

Y de otra, D. José Sánchez González, mayor de edad, con D. N. I. 07.856.069-M, Presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil Matadero Industrial del Oeste, S. L., y domicilio a efectos de notificaciones en Santa Marta de Tormes (Salamanca), en la calle Carretera de Madrid, n.º 32

INTERVIENEN:

I.– Don Javier Cascante Roy, como Alcalde - Presidente, en nombre y representación del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

II.– D. José Sánchez González, mayor de edad, con D. N. I. 07.856.069-M, Presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil Mataderos del Oeste, S. L., con C.I.F. B-37004165, y domicilio en Santa Marta de Tormes (Salamanca) en la calle Carretera de Madrid n.º 32. La representación que ostenta y su capacidad para celebrar este convenio, se acredita mediante poder de fecha 23 de junio de 2009 autorizado por el notario D. Julio Rodríguez García de Salamanca. D. José Sánchez González actúa para formalizar mediante Convenio el Acuerdo unánime adoptado por el Consejo de Administración en Sesión celebrada el 29 de octubre de 2010.

Los comparecientes reconociéndose recíprocamente el carácter y la representación con que intervienen, de común acuerdo y a tenor de las facultades que la legislación urbanística atribuyen al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, suscriben el presente Convenio Urbanístico, y a tal efecto.

EXPONEN:

I.– Que el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes ha aprobado inicialmente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes. El ámbito en el que se ubica el «Matadero Matosa» se clasifica en esta revisión como suelo urbano no consolidado una zona y otra como urbano consolidado. El Ayuntamiento ha establecido los parámetros urbanísticos para esta clase y categoría de suelo urbano no consolidado cuando su uso predominante sea el residencial en una intensidad edificatoria de 4.000 m^2 por hectárea y una densidad residencial de 35 viviendas por hectárea, con tipología predominante de vivienda colectiva.

Los terrenos a que se refiere este convenio son aquellos donde en la actualidad desarrolla sus actividades la empresa MATOSA y se corresponden con las siguientes parcelas catastrales:

- 8266013TL7386N0001TI.
- 8266014TL7386N0001FI.
- 8266015TL7386N0001MI.

Del ámbito comprendido en estas parcelas se excluyen unos 292 m^2 aproximadamente que están dentro de la zona inundable según la delimitación establecida en el Proyecto LINDE del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

Se adjunta como Anexo II a este convenio un plano con la delimitación del ámbito del convenio. La zona A, será clasificada como suelo urbano no consolidado; la zona B tendrá la clasificación de suelo urbano consolidado y la zona C es la zona inundable según el Proyecto LINDE.

II.– Que la entidad mercantil compareciente es propietaria de los terrenos. En este ámbito se ha instalado el denominado «Matadero Matosa» donde desarrolla su actividad industrial. Tal actividad industrial está generando importantes molestias a la población debido a la proximidad física que la instalación mantiene con los desarrollos urbanos que paulatinamente han ido conformando el municipio. Así mismo, los vertidos de aguas residuales plantean dificultades para su recogida en la red municipal de saneamiento y su posterior tratamiento.

III.– Que el régimen establecido para los terrenos del matadero en el planeamiento vigente a la fecha de firma del presente convenio es el de suelo urbano de uso industrial. El documento de revisión del planeamiento general aprobado inicialmente incluye entre sus objetivos el cambio de uso en este ámbito para otorgarle un carácter residencial más apropiado a su situación cercana al centro de la población.

IV.– Que en reuniones mantenidas entre los comparecientes se ha consensuado la conveniencia de finalizar la citada actividad industrial para cumplir el objetivo del Plan General de incluir el ámbito en el crecimiento residencial del núcleo urbano y regenerar la zona, ubicada en un borde singular del Casco Histórico del municipio en su contacto con el río Tormes. De este modo, el Ayuntamiento puede asegurar los objetivos de interés general que define el planeamiento general en revisión.

V.– Que para hacer viable dicho objetivo, y por los costes que genera el traslado de la mencionada actividad (en funcionamiento), se hace necesario un cambio en las condiciones generales establecidas sobre el sector en la aprobación inicial del PGOU de Santa Marta de Tormes, incrementando los parámetros de densidad y edificabilidad sobre el sector que se recogen en el Anexo I del presente convenio. De este modo, la empresa propietaria de los terrenos obtiene los recursos necesarios para garantizar el mantenimiento de la actividad trasladándola a otro emplazamiento y de los puestos de trabajo, objetivos señalados en las alegaciones presentadas durante el proceso de información pública

VI.– Que por ello, las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto íntegro a la potestad planificadora de la Administración, han llegado a un acuerdo, dentro del marco legal establecido por el artículo 94 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que lo reviste de carácter jurídico-administrativo, con la finalidad de asegurar tanto la correcta integración de las propuestas urbanísticas en el documento del Plan General como su adecuada ejecución posterior en el menor plazo posible, y que se formaliza por el presente documento, sujeto a las siguientes:

CLÁUSULAS:

Primera.

Esta concertación urbanística se realiza al amparo de lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos por el Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes para la reclasificación de su modelo territorial al eliminar los conflictos de uso derivados de la presencia de esta actividad industrial en una localización con clara vocación residencial, así como su correcta integración en el proceso urbanístico, consiguiendo en definitiva la efectiva finalización de la actividad industrial existente y el desarrollo urbanístico del ámbito «Matadero Matosa».

Segunda.

1.– La propietaria de los terrenos e instalaciones, en la actualidad la empresa MATOSA, se obliga a poner fin a sus actividades industriales en el plazo improrrogable de cuatro años contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana que actualmente se está tramitando clausurando las actuales instalaciones.

2.– Independientemente de la obligación contraída en el apartado anterior y en idéntico plazo, la propiedad debe presentar un Estudio de Detalle que incluya los terrenos objeto de este convenio clasificados como suelo urbano no consolidado con su ordenación detallada. Así mismo se obliga a presentar el correspondiente proyecto de urbanización para completar y adecuar la urbanización existente en los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento antes de solicitar la preceptiva licencia de obras para construir en ellos.

3.– De no cumplirse la obligación establecida en el párrafo segundo de esta clausula, los terrenos quedarán incluidos en el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León siendo, desde el transcurso del plazo de cuatro años señalado, de aplicación lo dispuesto en los artículos 50, 329 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.– En todo caso, el cese de actividad y la clausura de las instalaciones previstos en este convenio no podrán ser invocados para poner fin a los contratos laborales que en la actualidad tiene la empresa con sus trabajadores. MATOSA adquiere el compromiso de mantener los puestos de trabajo actuales en el nuevo emplazamiento de sus actividades, siempre que se den las condiciones actuales.

Tercera.

Por su parte, el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes introducirá en la ficha especifica del sector de suelo urbano no consolidado del matadero del P. G. O. U. de Santa Marta de Tormes las determinaciones urbanísticas recogidas en el Anexo I que figura unido al presente Convenio y que forman parte del contenido obligacional del mismo, de cara a su inclusión en el documento de aprobación definitiva de dicho PGOU. En dicha ficha se declarará el uso industrial del matadero como fuera de ordenación conforme al artículo 185 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Cuarta.

En todo caso, la válida materialización de los aprovechamientos urbanísticos que se derivarán de la ejecución del planeamiento, estará condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos por la propiedad en el presente convenio.

Quinta.

Ambas partes, tanto el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes como la Propiedad, podrán instar la inscripción registral de los compromisos asumidos.

Los compromisos y obligaciones asumidos por ambas partes en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación del Plan General de Ordenación y su posterior desarrollo se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos o parte de ellos, el adquirente se subrogará en los mencionados derechos, compromisos y obligaciones. A estos efectos, la propiedad se obliga a recoger, en su caso, en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las determinaciones consensuadas en el presente Convenio. De igual modo, será responsabilidad del propietario, que las anotaciones registrales que salvaguarden estos compromisos frente a terceros adquirentes, se inscriban en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta del mismo los gastos que ello origine.

Sexta.

El Sr. Alcalde - Presidente, en la representación con que interviene se obliga a elevar el presente convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la ratificación por el Pleno Municipal y en el momento de la aprobación provisional del PGOU, momento en el que se ratificará o no por el pleno la posible introducción de los parámetros que determina este convenio en la ficha especifica del sector, quedando la vigencia y efectividad del mismo sujeta al cumplimiento de la condición señalada en el apartado primero de la clausula segunda.

El plazo de vigencia del presente convenio se conviene que será el de cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

Séptima.

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad, con lo que precede, firman los comparecientes el presente convenio, por cuadruplicado.

Santa Marta de Tormes, 11 de noviembre de 2010.

El Alcalde,
Fdo.: Javier Cascante Roy

El Administrador único
MATOSA, S.A.,
Fdo.: José Sánchez González

ANEXO I

FICHA DE PLANEAMIENTO:

DATOS GENERALES:

Ámbito: Matadero MATOSA.

Tipo de Suelo: Suelo urbano no consolidado y viviendas existentes con frente a la carretera de Madrid como suelo urbano consolidado sobre las cuales el Reglamento de Urbanismo de CyL establece el límite de aumento de edificabilidad.

Denominación: SUNC MATADERO MATOSA:

Instrumento de Desarrollo: Estudio de detalle.

Ámbito: El comprendido por las parcelas catastrales:

- 8266013TL7386N0001TI
- 8266014TL7386N0001FI
- 8266015TL7386N0001MI

**Del ámbito comprendido en estas parcelas se excluyen unos 292 m^2 aproximadamente que están dentro de la zona inundable según la delimitación establecida en el Proyecto LINDE del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.*

Índice de edificabilidad bruta (en SUNC): 0,60 m^2/m^2s.

Densidad Máxima (en SUNC): 50 viviendas por hectárea.

Tipología predominante: Residencial colectivo.

Plazo de Redacción DE INSTRUMENTO DE DESARROLLO (en SUNC): 3 años.

Aclaración según Pleno de fecha 04-11-10: La Ordenanza de aplicación para el SUC será la Ordenanza Zonal 3 en Grado 2.º.

CV: BOCYL-D-23112010-61

NOMBRE	Las Luminarias	CÓDIGO	UNC-4
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	49

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,5211
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,5211

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

4 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	5000	Edificabilidad máx. total (m2c)	12.606
Dens. residencial (viv/Ha)	45	Número máximo de viviendas	113

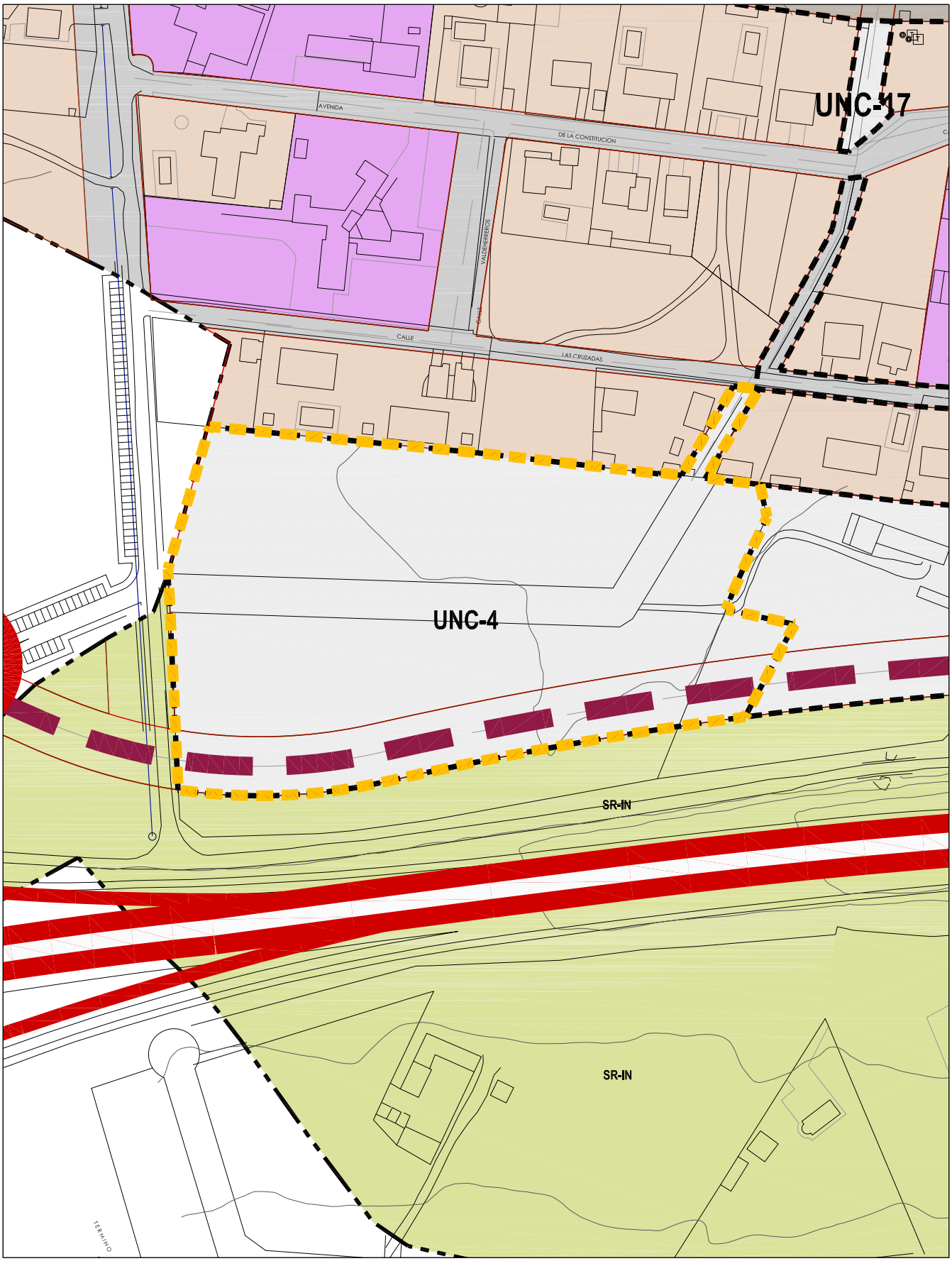
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, ajustando los parámetros respecto a los del estudio de detalle preexistente teniendo en cuenta el nuevo viario estructurante. El viario reflejado en la ficha es obligatorio, pudiendo se completado con otros de carácter local. La altura máxima de la edificación será de Planta Baja +3. Espacios libres y equipamientos se ubicarán en colindancia con los del sector UNC-14

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Las Luminarias	CÓDIGO	UNC-4
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Calle Ricardo Marcos	CÓDIGO	UNC-5
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	32,44, y 45

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8228
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8228

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.291
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	64

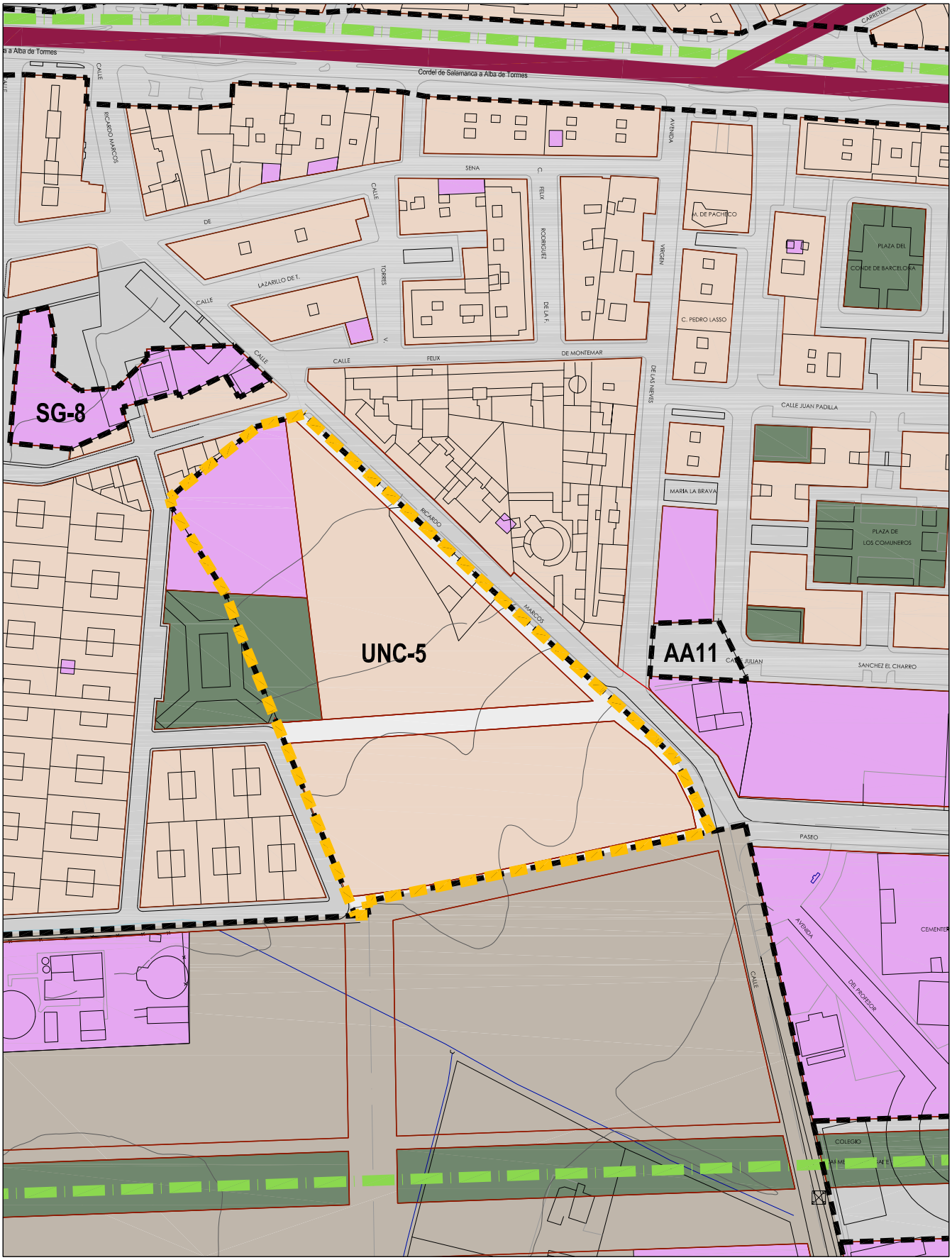
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana de acuerdo con el esquema señalado, dando continuidad al espacio libre y el equipamiento colindantes. La altura máxima de la edificación será de PB+3.Es obligatoria la continuidad con el viario existente al Oeste y la continuidad de los equipamientos y espacios libres con los existentes al Oeste, aunque el Estudio de Detalle podrá proponer mejoras a la ordenación siempre que se cumplan los criterios de continuidad

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Calle Ricardo Marcos	CÓDIGO	UNC-5
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Paseo de Valedelagua	CÓDIGO	UNC-6
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	34 y 46

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,3711
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,3711

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	5.484
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	48

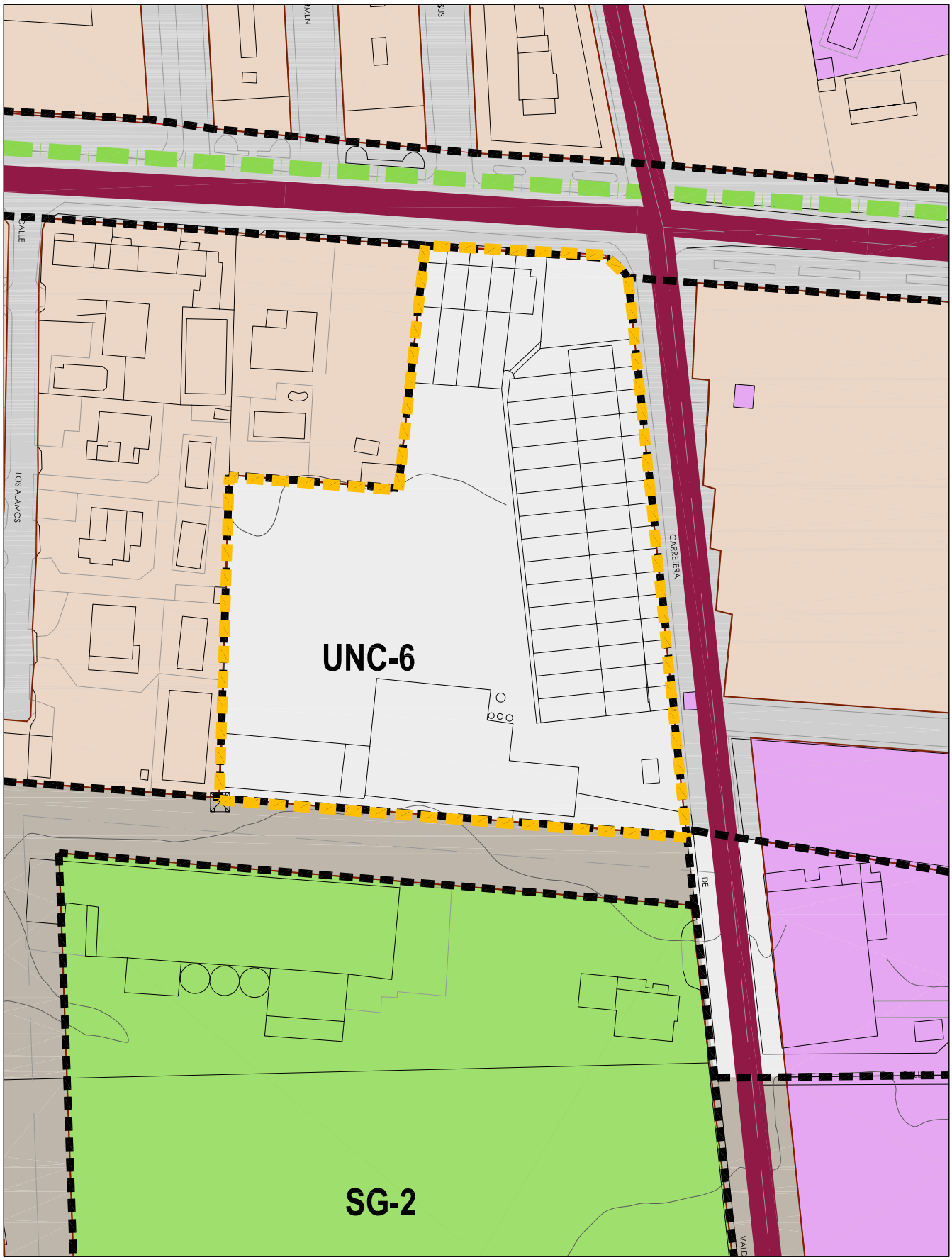
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, cumpliendo las exigencias de dotaciones públicas del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el suelo urbano no consolidado y asegurando la viabilidad técnica y la autonomía del ámbito. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Paseo de Valdelagua	CÓDIGO	UNC-6
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Doña Eloya Norte	CÓDIGO	UNC-7
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	22

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8095
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8095

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.238
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	63

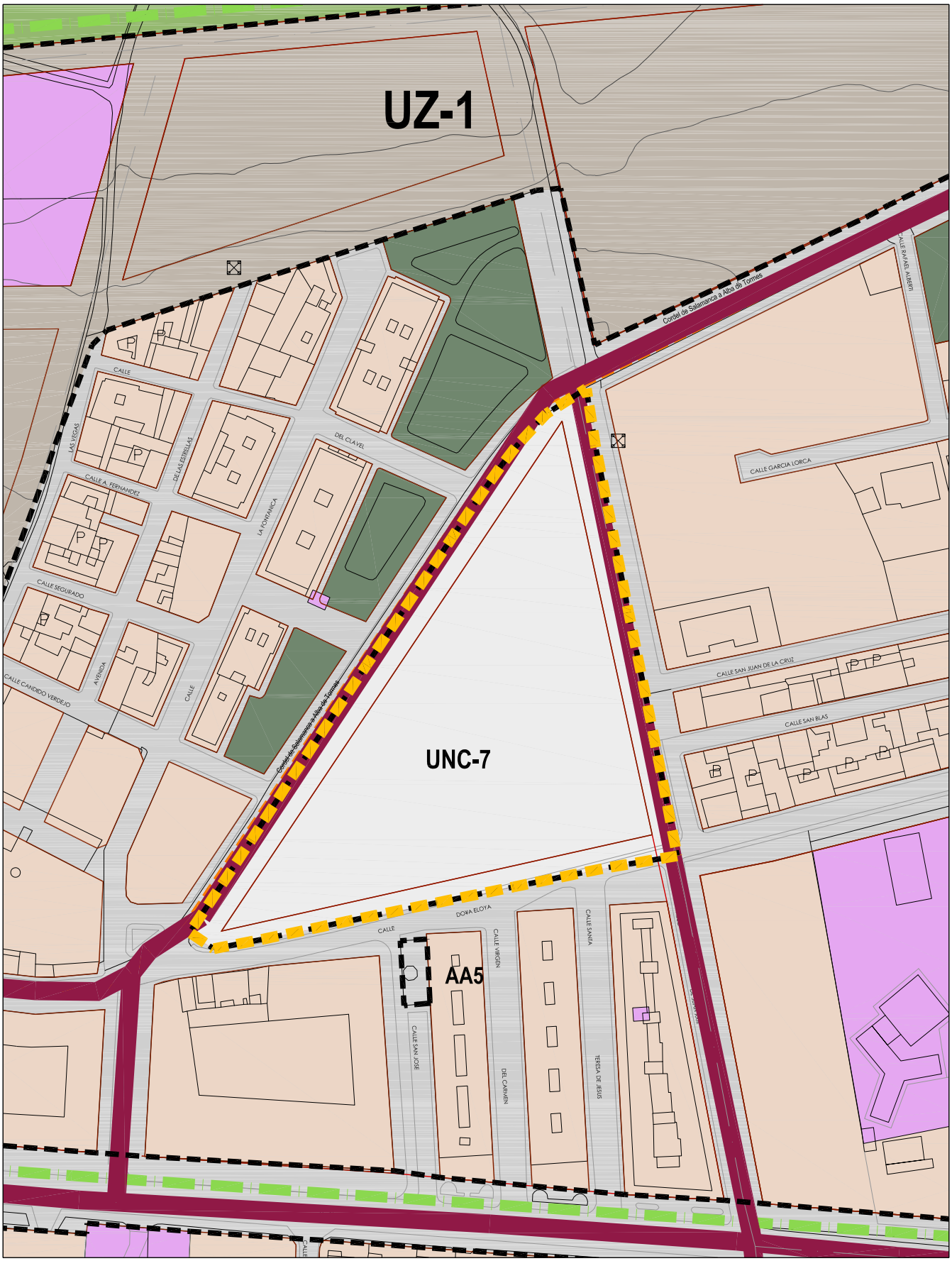
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana cumpliendo las determinaciones del Reglamento de Urbanismo en materia de dotaciones públicas. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Doña Eloya Norte	CÓDIGO	UNC-7
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Hermanos Grimm	CÓDIGO	UNC-8
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	35 y 47

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,4675
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,4675

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	13.870
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	121

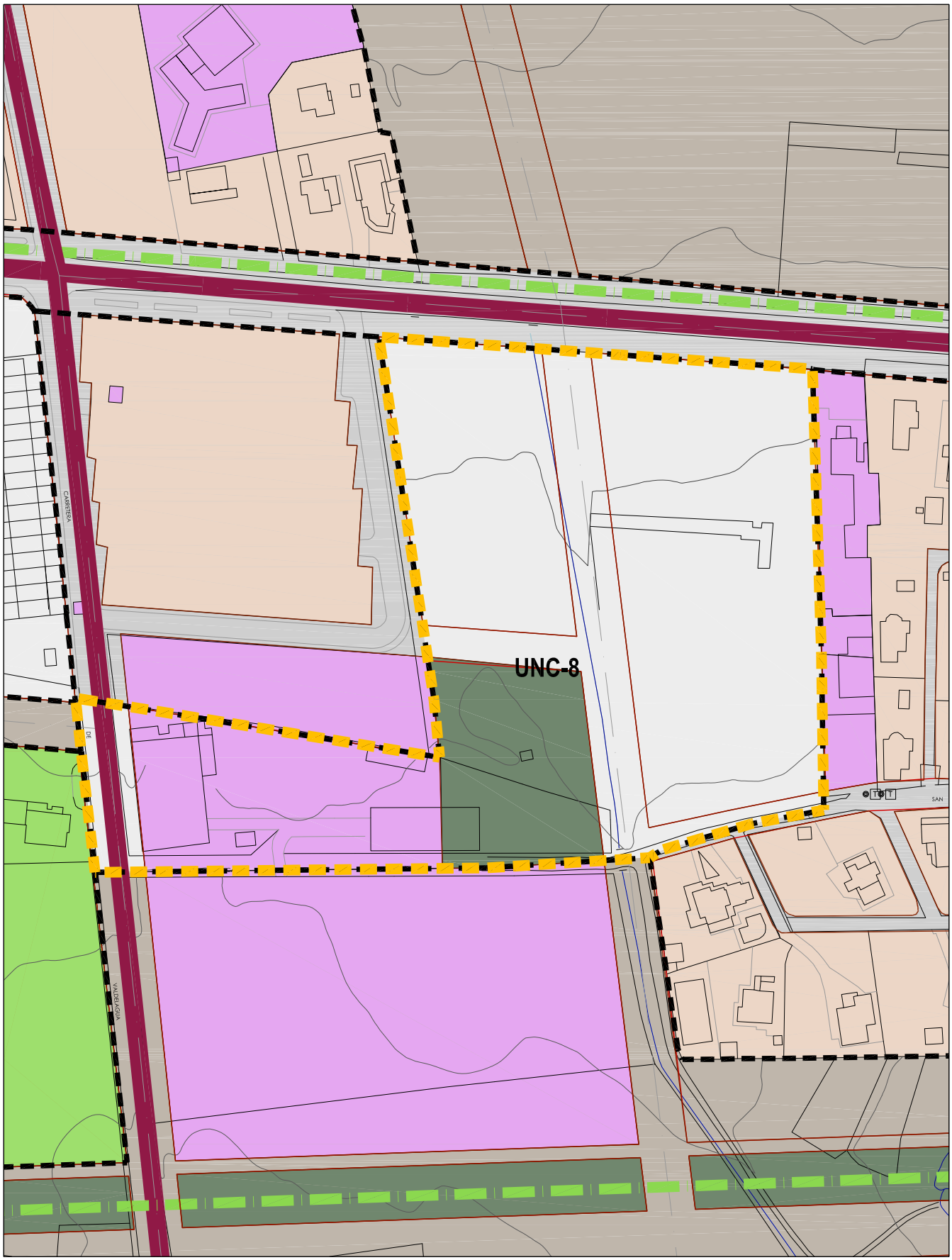
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana. Es obligatoria la trama viaria refleajda en el esquema y su continuidad con el suelo urbanizable ubicado al Sur, pudiendo en caso de necesidad crearse viarios interiores adicionales. La posición de los equipamientos y los espacios libres es obligatoria. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%), terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Hermanos Grimm	CÓDIGO	UNC-8
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Hotel Regio	CÓDIGO	UNC-9
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	35,36,47 y 48

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	7,3439
SUPERFICIE BRUTA (Has)	7,3439

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Unifamiliar	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	29.376
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	257

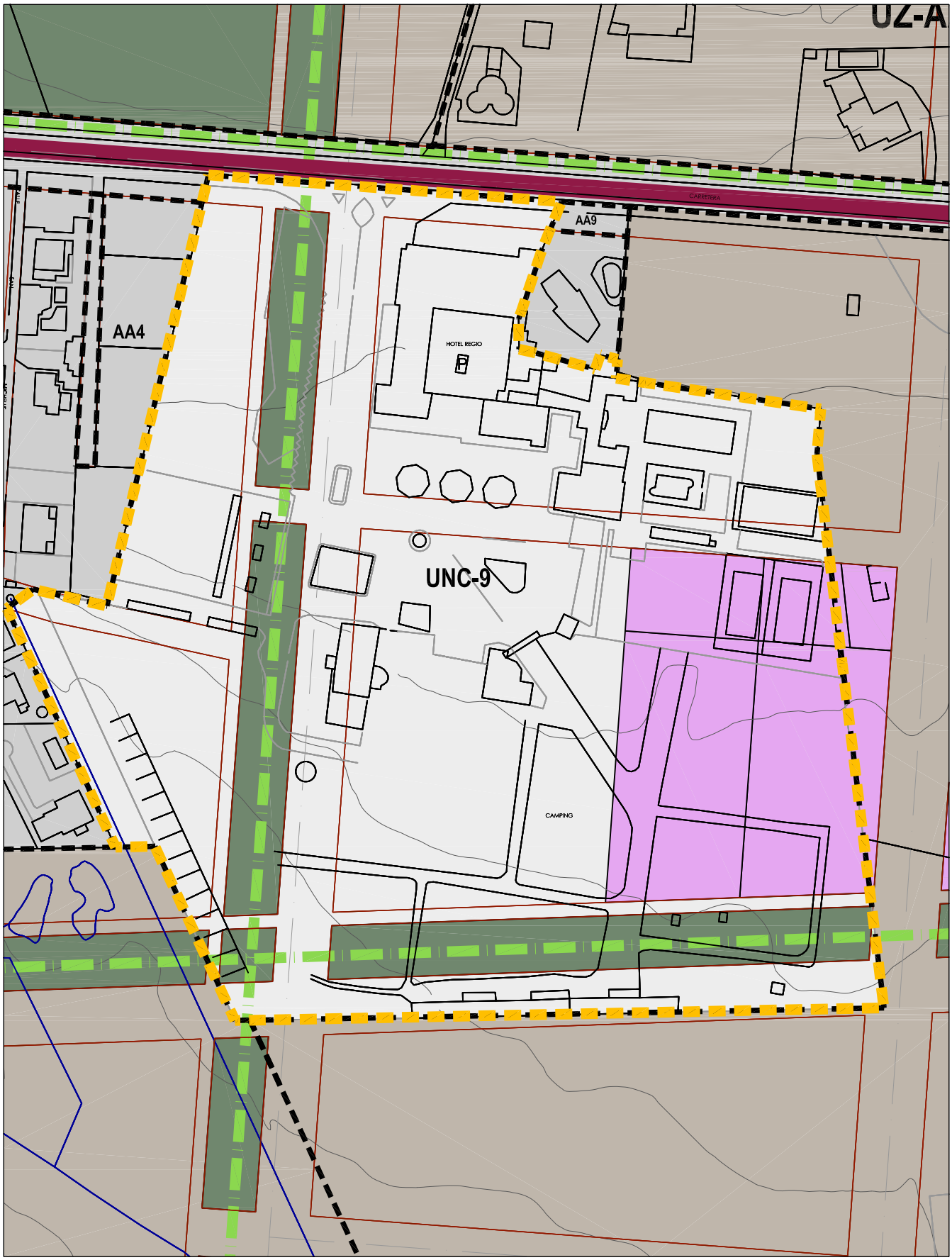
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana. El viario reflejado en el esquema es vinculante, debiendo garantizarse la continuidad de los bulevares en sección y eje con sus tramos en suelo urbanizable. La posición de equipamientos y espacios libres es obligatoria, así como el mantenimiento de la colindancia con los de los sectores colindantes. La altura máxima de la edificación será de PB+1 en vivienda unifamiliar y de PB+3 en el resto de usos.

Usos compatibles: vivienda colectiva (únicamente en fachadas a bulevares y a carretera de Madrid, con un mínimo del 20% y un máximo del 40% de la superficie edificable total del ámbito), terciario hotelero en edificio exclusivo únicamente en fachadas a bulevares y a carretera de Madrid, terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Hotel Regio	CÓDIGO	UNC-9
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Las Viñas- Oeste	CÓDIGO	UNC-10
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	25 y 37

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,9472
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,9472

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Unifamiliar	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	3500	Edificabilidad máx. total (m2c)	6.815
Dens. residencial (viv/Ha)	30	Número máximo de viviendas	58

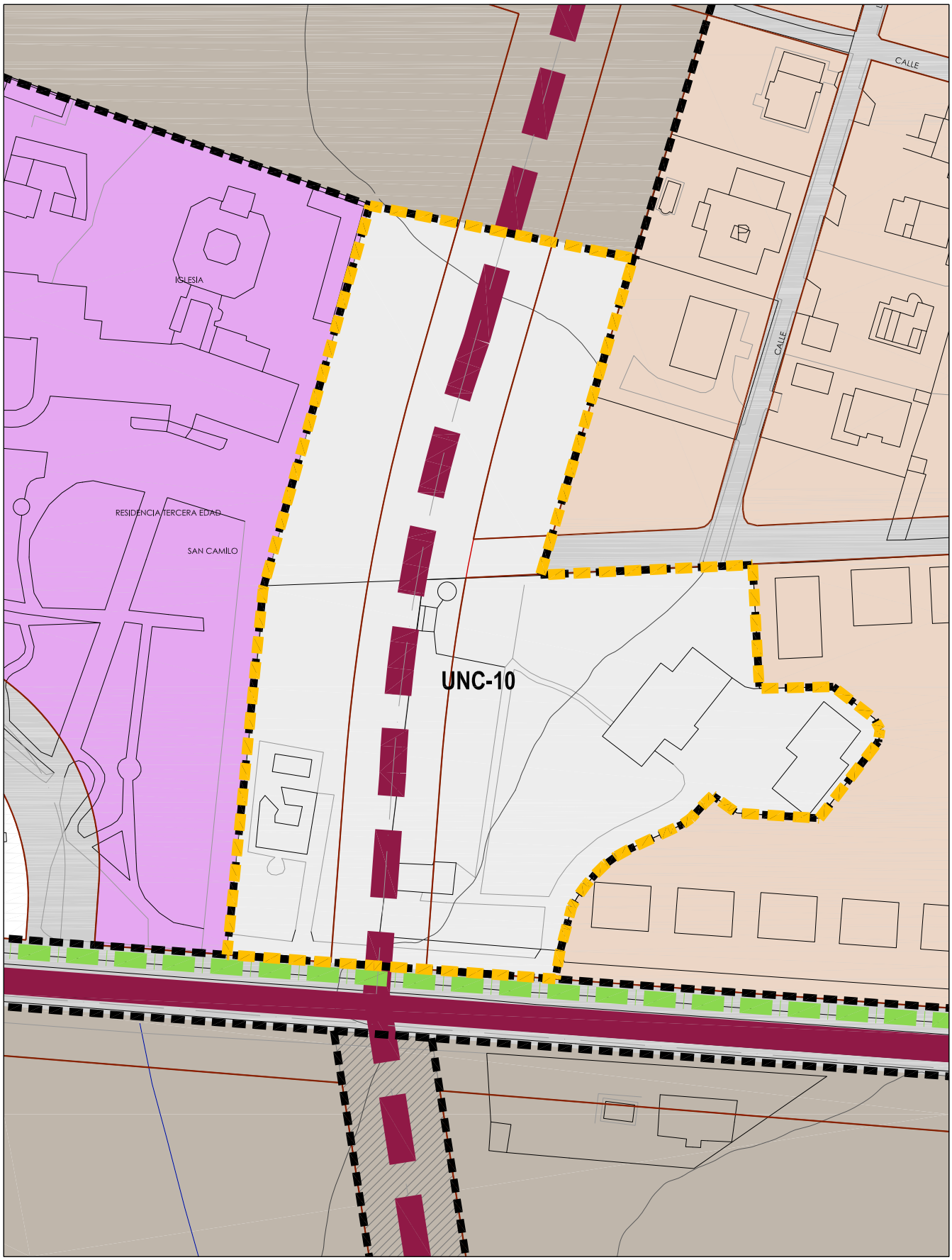
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana. El viario reflejado en el esquema es vinculante. La altura máxima de la edificación será de PB+1 en vivienda unifamiliar y de PB+3 en el resto de usos.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 20%, máximo 40% de la superficie edificable del ámbito), terciario comercial obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Las Viñas Oeste	CÓDIGO	UNC-10
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	La Corrala	CÓDIGO	UNC-11
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	26 y 38

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,7437
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,7437

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Unifamiliar	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	3500	Edificabilidad máx. total (m2c)	9.603
Dens. residencial (viv/Ha)	30	Número máximo de viviendas	82

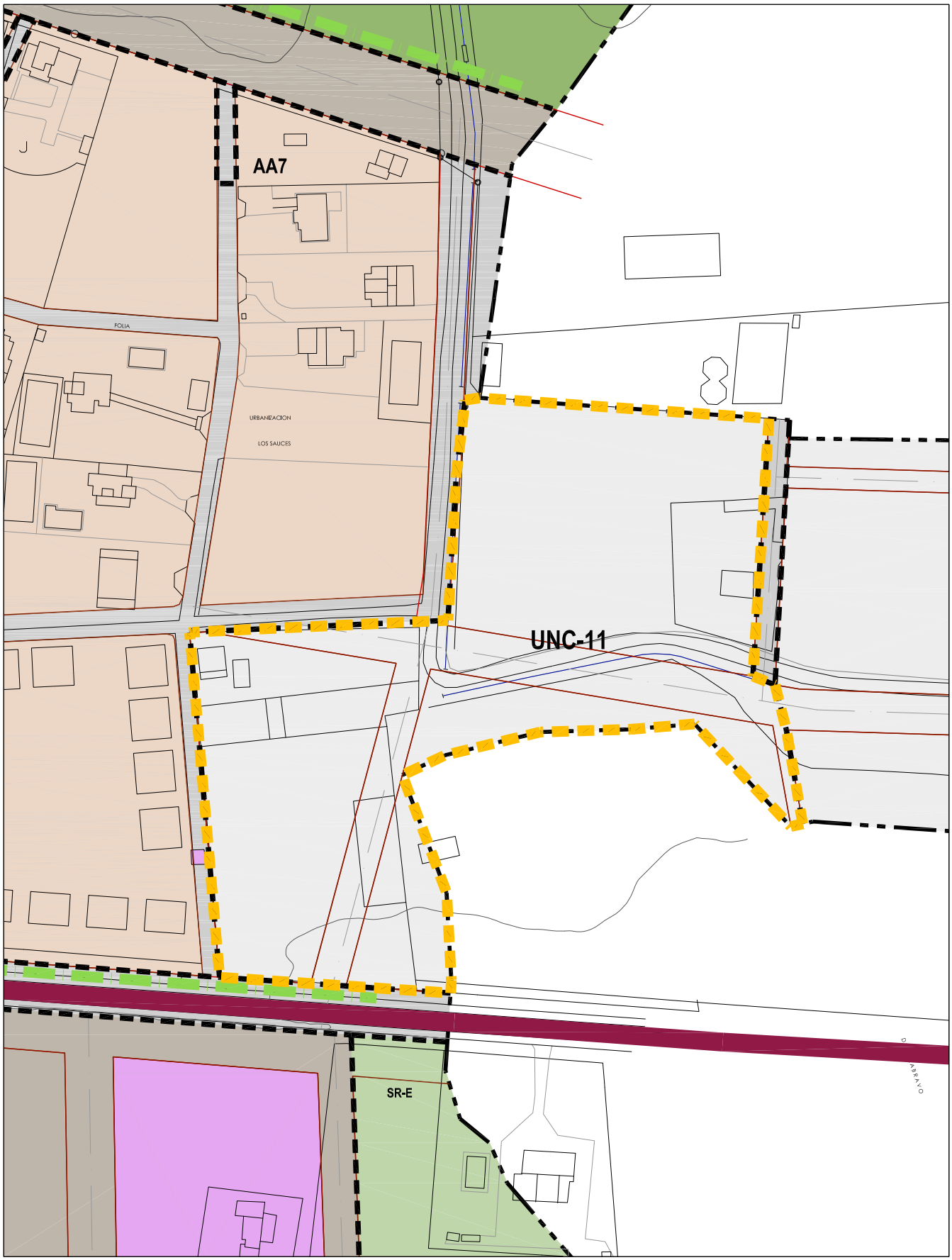
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana y asegurar la continuidad del viario local entre ambos lados de la carretera de Madrid y hacia el Norte. Los viarios reflejados en el esquema son vinculantes. La altura máxima de la edificación será de PB+1 en vivienda unifamiliar y de PB+3 en el resto de usos.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 20%, máximo 25%, en fachada a carretera de Madrid o viario Norte- Sur), terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	La Corrala	CÓDIGO	UNC-11
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Las Pellejonas	CÓDIGO	UNC-13
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	53,57 y 61

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	17,0104
SUPERFICIE BRUTA (Has)	17,0104

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Unifamiliar	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	3500	Edificabilidad máx. total (m2c)	59.536
Dens. residencial (viv/Ha)	30	Número máximo de viviendas	510

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

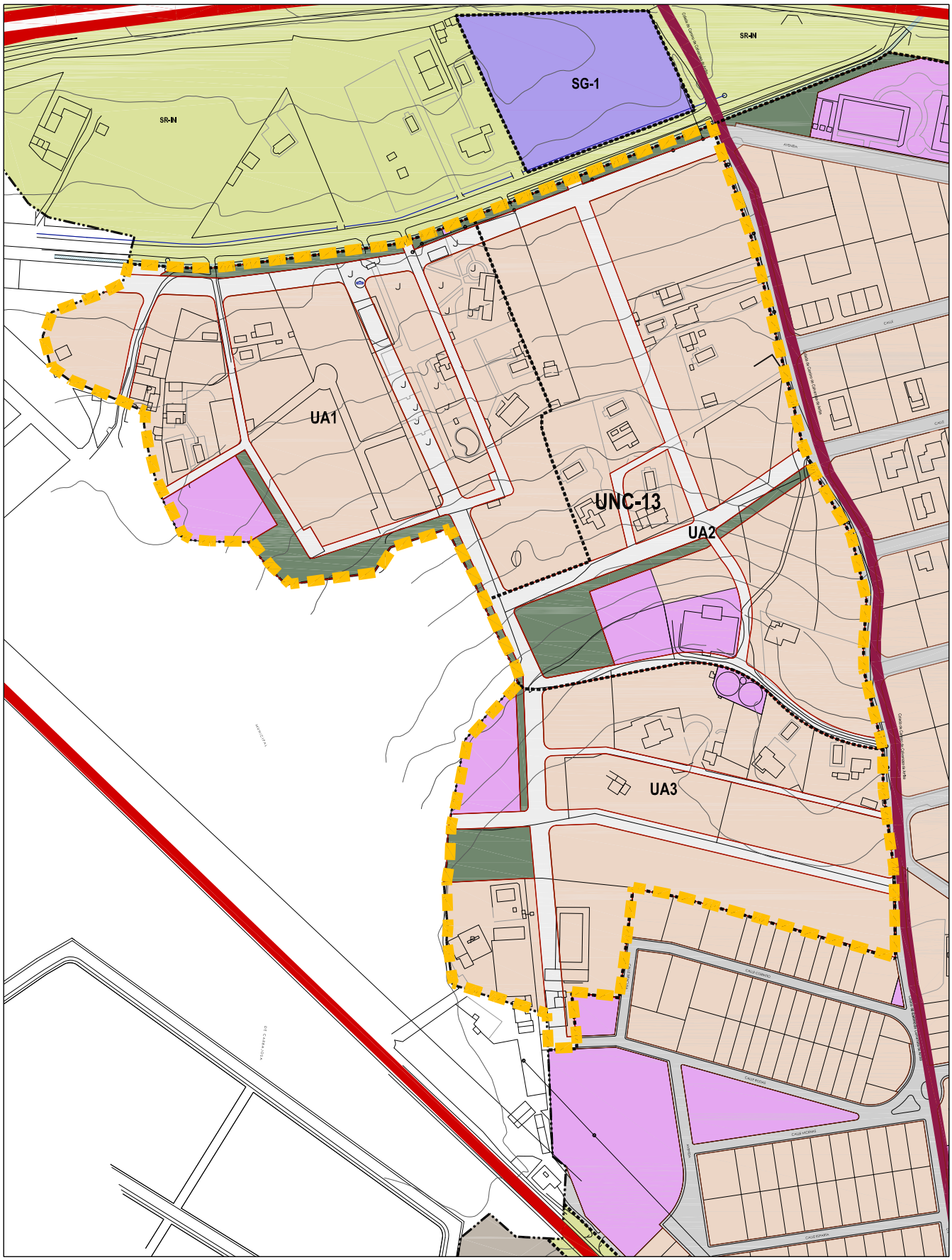
Regularización de la trama urbana en un ámbito de desarrollo informal. Los viarios reflejados en el esquema son obligatorios, pudiendo crearse viarios locales adicionales. La altura máxima de la edificación será de PB+1 en vivienda unifamiliar y de PB+3 en el resto de usos.

El sector se dividirá en tres unidades de actuación de acuerdo con el esquema adjunto, que tiene carácter meramente orientativo; la ordenación detallada del sector ajustará el reparto de reservas dotacionales en función de la delimitación definitiva de las unidades, de tal manera que sean proporcionales y permitan que exista un equilibrio exacto entre los aprovechamientos de las mismas.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 20%, máximo 40%), terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el Estudio de Detallel 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Las Pellejonas	CÓDIGO	UNC-13
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Las Luminarias Este	CÓDIGO	UNC-14
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	49 y 50

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,5417
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,5417

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	6.167
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	54

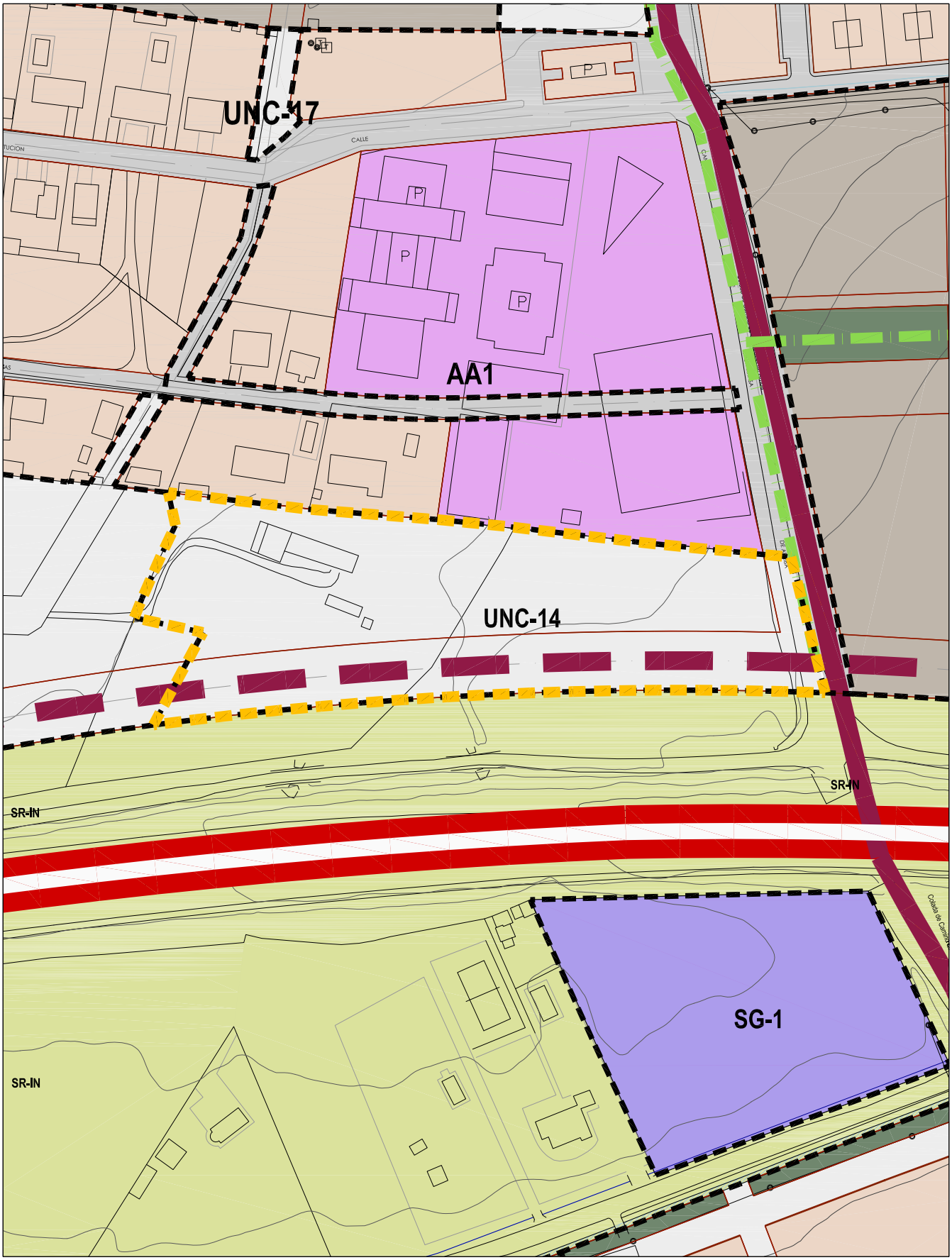
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en el borde Sur del espacio central del municipio. La altura máxima de la edificación será de Planta Baja +3. Espacios libres y equipamientos se ubicarán en colindancia con los del sector UNC-4.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Las Luminarias- Este	CÓDIGO	UNC-14
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Rotonda del Tormes- SO	CÓDIGO	UNC-15
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	15

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,0854
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,0854

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	8.342
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	73

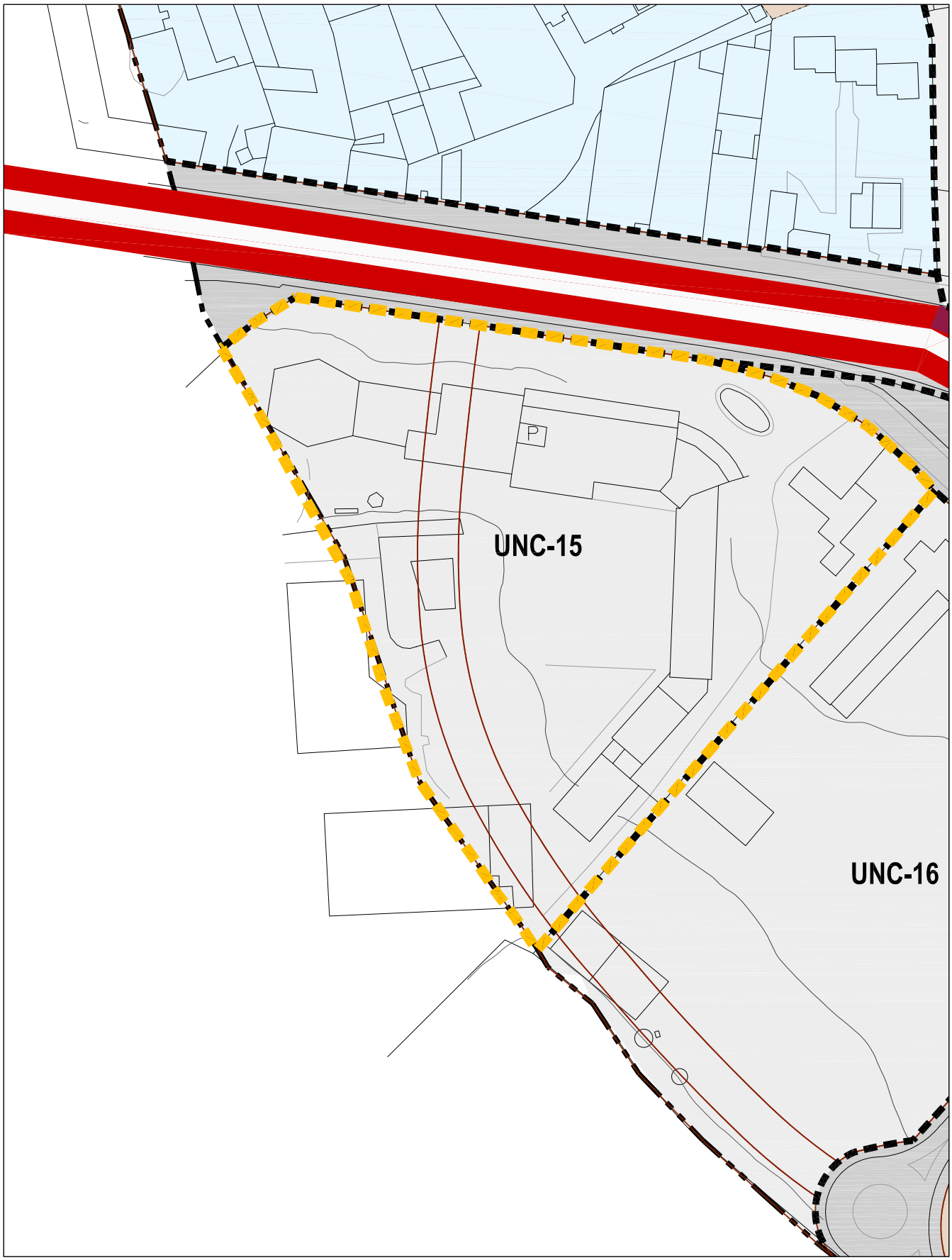
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Este, resolviendo los accesos desde el viario interurbano. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Rotonda del Tormes - SO	CÓDIGO	UNC-15
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Rotonda del Tormes- SE	CÓDIGO	UNC-16
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	15 y 27

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,1709
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,1709

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	8.684
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	76

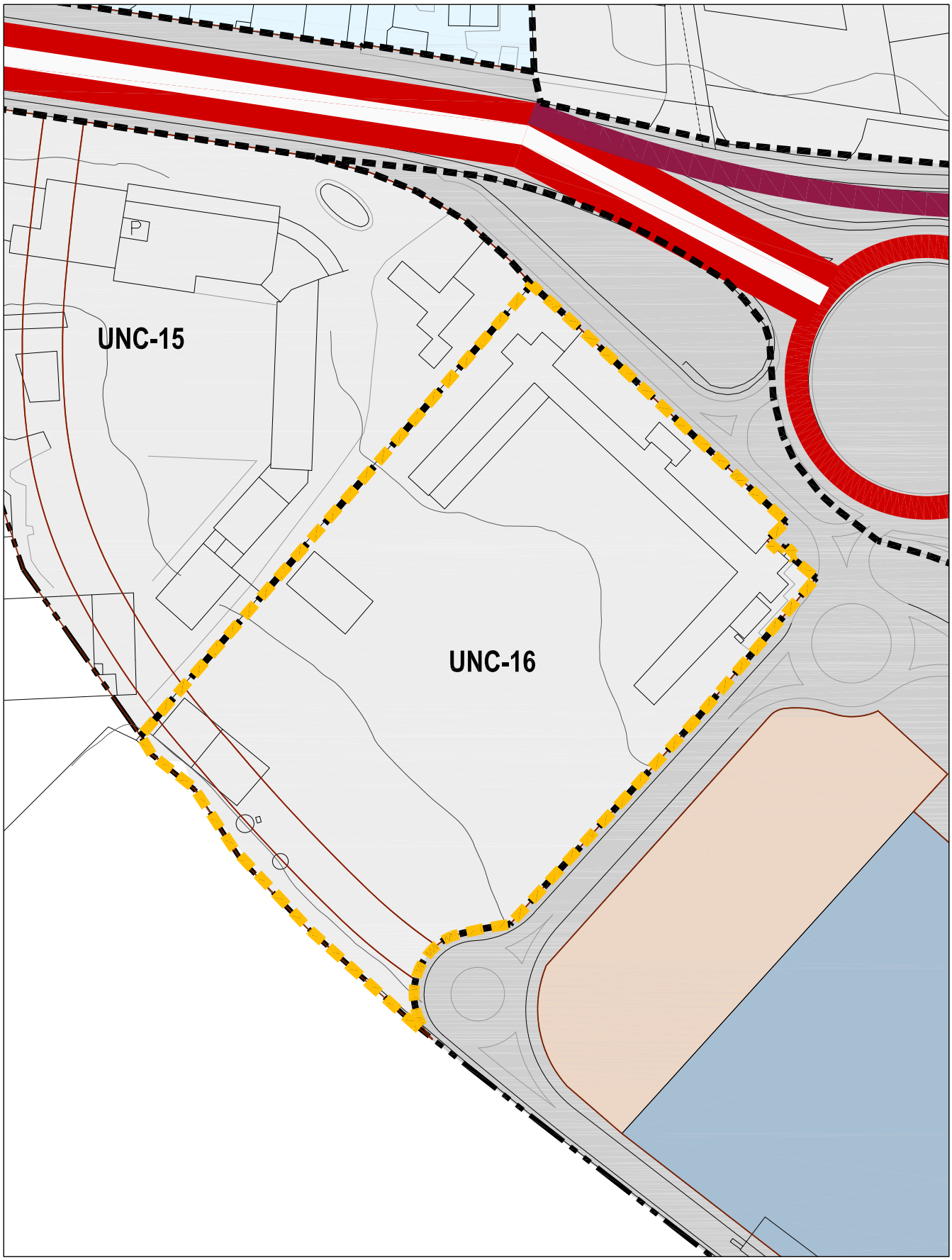
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Oeste, resolviendo los accesos desde el viario interurbano. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Rotonda del Tormes - SE	CÓDIGO	UNC-16
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	Antigua Nacional	CÓDIGO	UNC-17
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	31, 32, 43 y 44

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,0013
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,0013

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	12.005
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	105

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

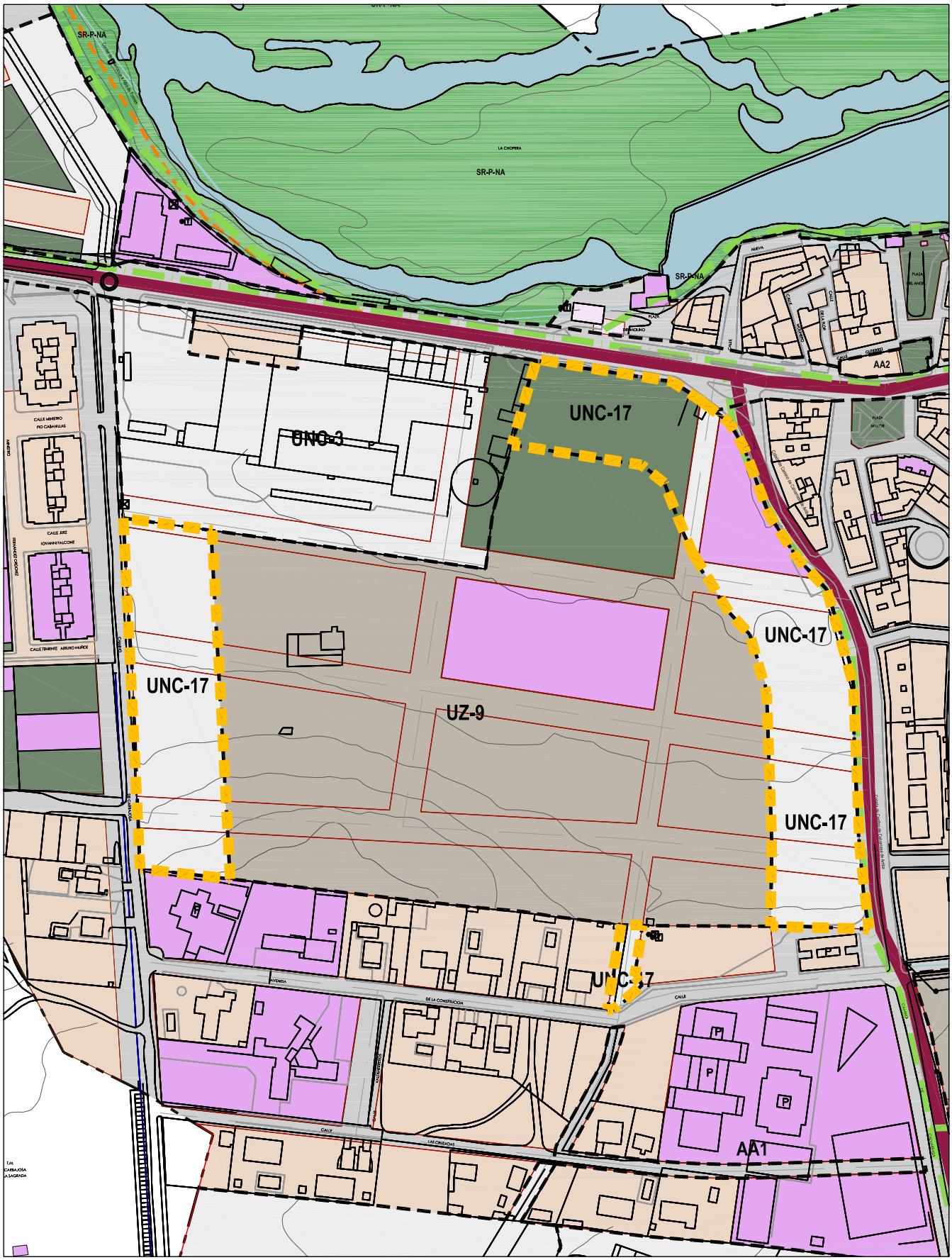
Desarrollo de una ordenación en los bordes del sector UZ-9 hacia los viarios del entorno, previendo pasos para asegurar la autonomía técnica del sector de suelo urbanizable.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La ordenación detallada deberá respetar en todo caso la dimensión y posición propuesta en los planos de ordenación para el espacio libre público y para los elementos de la red viaria, a los efectos de garantizar la coherencia de la ordenación con la del sector de suelo urbanizable UZ9.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Antigua Nacional	CÓDIGO	UNC-17
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



NOMBRE	La Serna	CÓDIGO	UZ-A1
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento Asumido
		HOJA PLANO	7 y 11

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	13,9311
SUPERFICIE BRUTA (Has)	15,4008

B) USO

El régimen de usos se ajustará al establecido en los objetivos y observaciones

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

Ordenación asumida

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	3635	Edificabilidad máx. total (m2c)	50.635
Dens. residencial (viv/Ha)	30	Número máximo de viviendas	417

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de la Modificación Puntual de las NNSS que estableció la ordenación detallada del sector 2, aprobado definitvamente el 10 de mayo de 2006

Usos compatibles:

1- Industria cat 1ª

2- Oficinas cat 3ª, hasta un máximo del 10% de la superficie edificada

3- Comercio cat 4ª, subcategoría 2ª, hasta un máximo del 10% de la superficie edificada

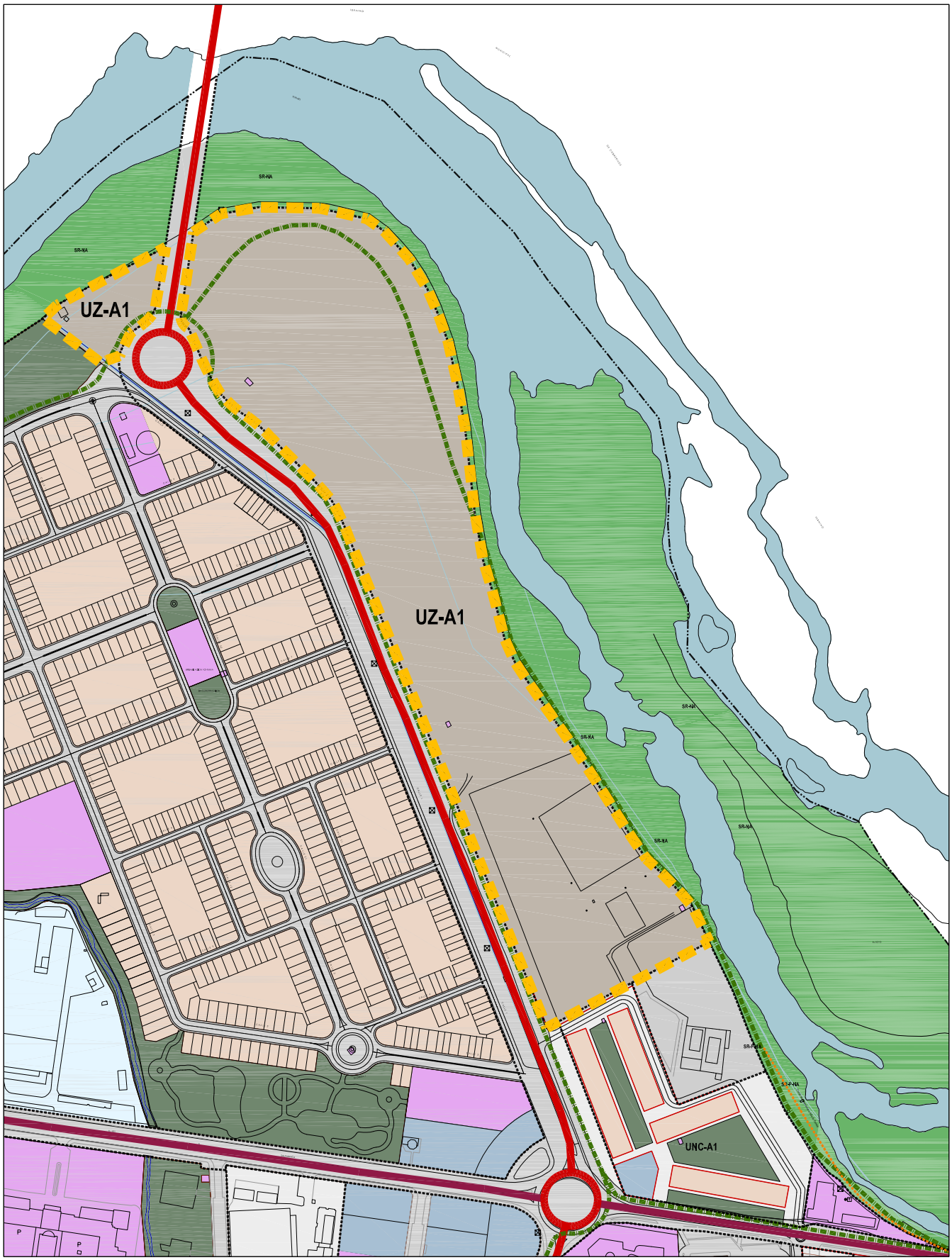
4- Equipamiento comunitario con carácter alternativo al uso residencial

7- Aparcamiento en categoría 1ª

Durante la tramitación del Plan Parcial original, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 10 de mayo de 2006, la Confederación Hidrográfica del Duero solicitó un Estudio Hidrológico e Hidraulico, para cuya aprobación emitió informe favorable con el nº de expediente de C.H.D. N/R: M/N S 27021/04- SA

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	La Sema	CÓDIGO	UZ-A1
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento Asumido



NOMBRE	Antiguo Sector 11	CÓDIGO	UZ-A2
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento Asumido
		HOJA PLANO	24,36 y 37

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	5,4489
SUPERFICIE BRUTA (Has)	5,4489

B) USO

El régimen de usos se ajustará al establecido en los objetivos y observaciones

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

Ordenación asumida

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	2784	Edificabilidad máx. total (m2c)	15.172
Dens. residencial (viv/Ha)	25	Número máximo de viviendas	136

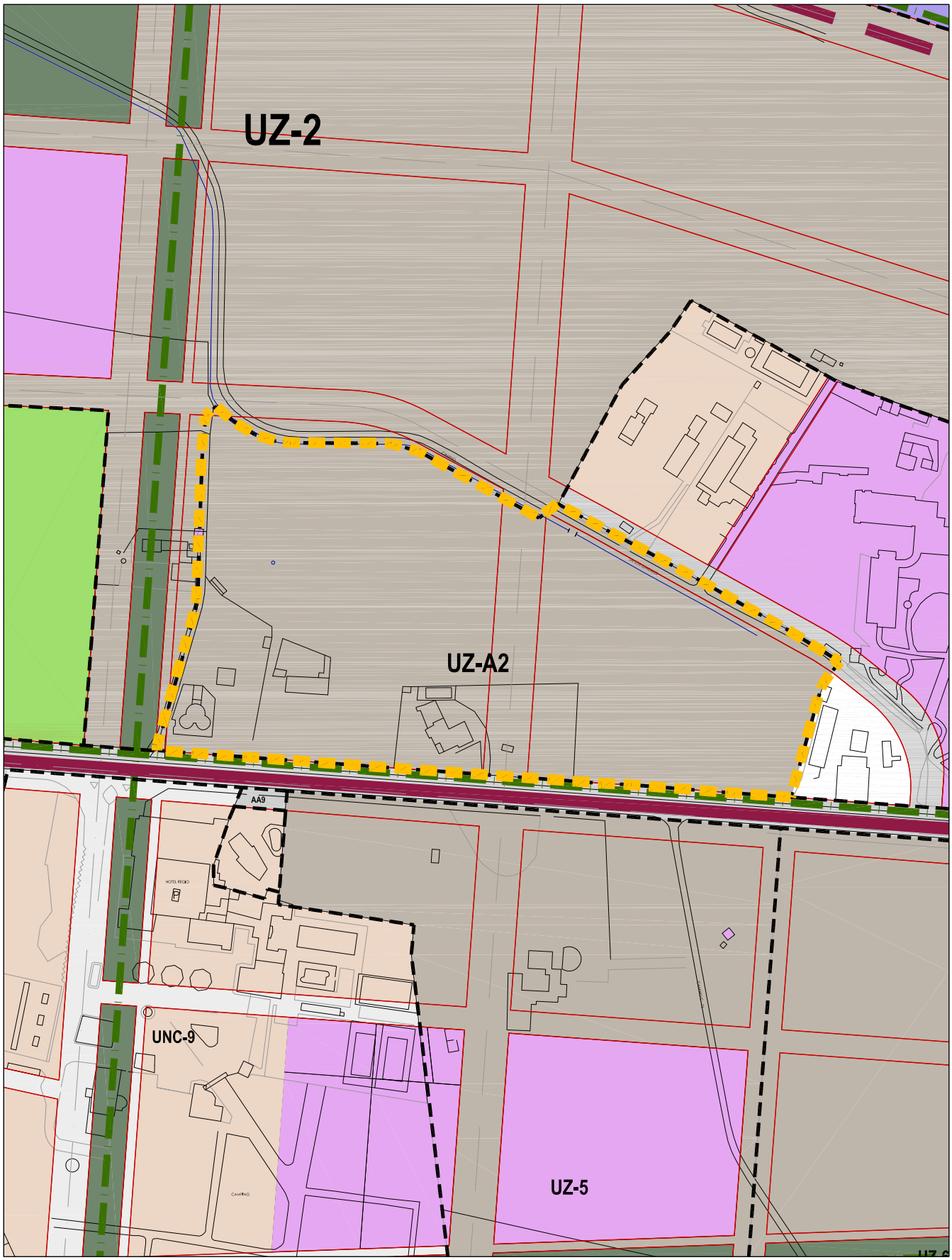
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo del Plan Parcial aprobado definitivamente 20 de mayo de 2010

Usos compatibles - Los definidos en norma Zonal 4

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Antiguo Sector 11	CÓDIGO	UZ-A2
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento Asumido



NOMBRE	Calle Las Vegas	CÓDIGO	UZ-1
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	12,13 y 14

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	7,4501
SUPERFICIE BRUTA (Has)	8,0408

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Unifamiliar	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	3500	Edificabilidad máx. total (m2c)	26.075
Dens. residencial (viv/Ha)	30	Número máximo de viviendas	224

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su zona norte, definiendo un borde claro hacia la vega del Tormes y asegurando la transición hacia las zonas más densas situadas al Sur. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG 3- Parque Deportivo y del SG 8- Nuevo Acceso al cementerio indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores.

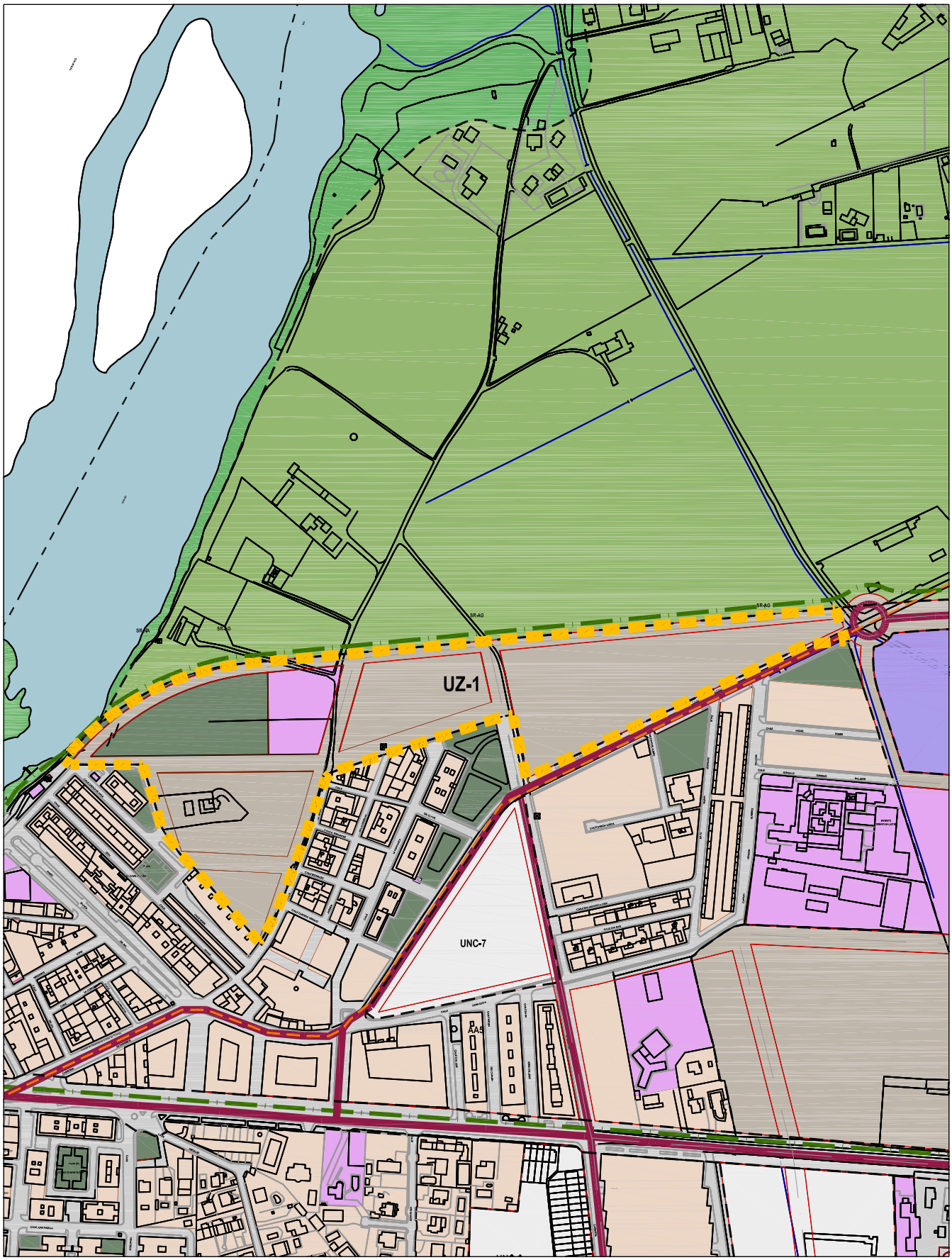
La altura máxima de la edificación será de PB +1 en vivienda unifamiliar y de PB+3 en el resto de usos.

Usos compatibles: vivienda unifamiliar (mínimo 40%, máximo 70%). Vivienda colectiva (mínimo 10%, máximo 20%), ubicadas en las calles de Las Vegas y en la prolongación del Paseo de Juan XXIII, terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación.Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

El viario de borde norte tendrá una sección compuesta por carril ciclable bidireccional (3 m), acera (3 m), carril de circulación rodada de sentido único (3 m), y acera (3 m), sin estacionamiento. En el tramo del Parque de borde del río el Ayuntamiento podrá disponer la colocación de bolardos retractiles para limitar el paso de vehículos. Se ajustará el trazado del viario de borde para evitar la afección al arbolado de ribera.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Calle Las Vegas	CÓDIGO	UZ-1
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial



NOMBRE	Norte	CÓDIGO	UZ-2
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	14,23 y 24

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	30,8018
SUPERFICIE BRUTA (Has)	37,9931

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	123.207
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	1078

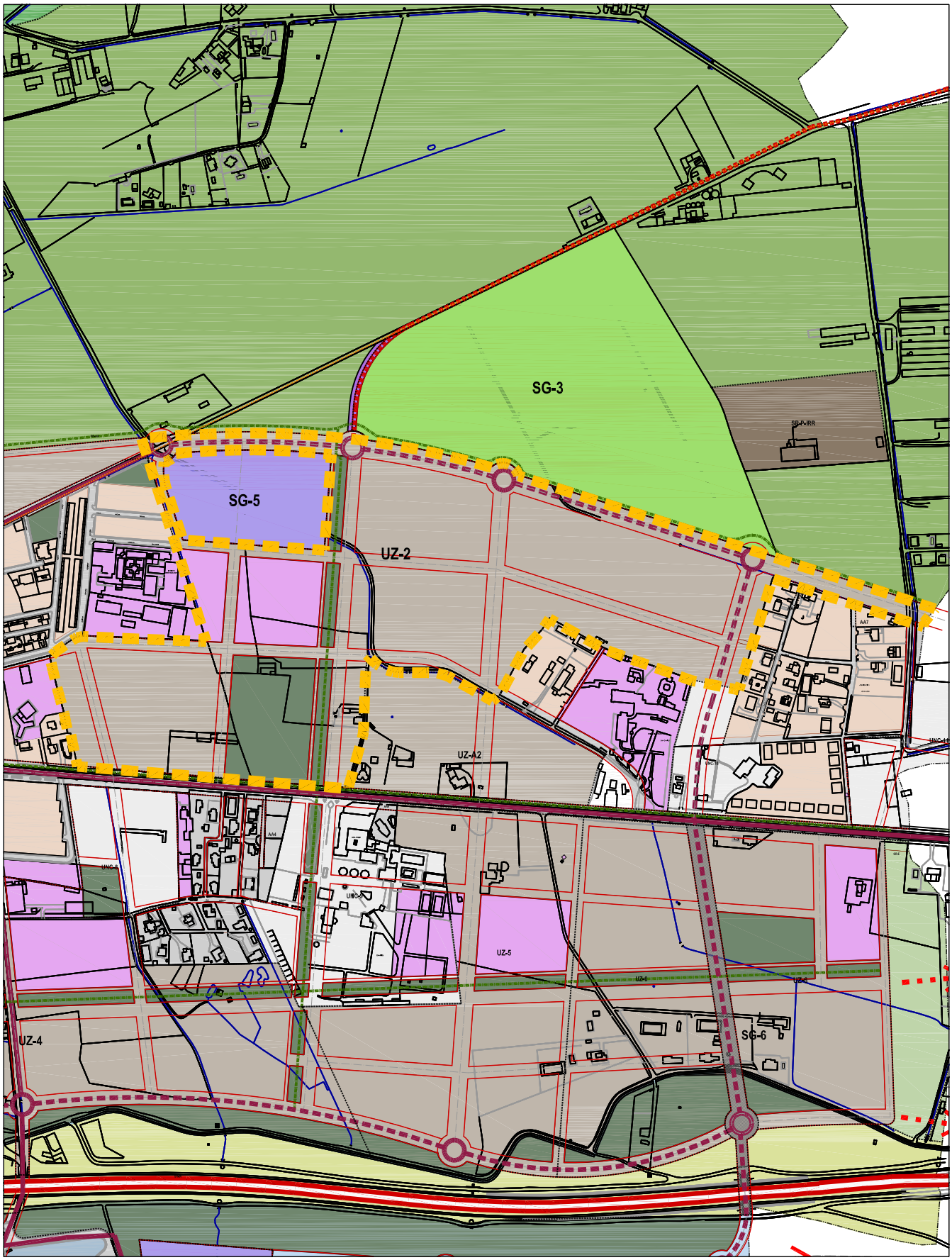
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su zona norte, definiendo un borde claro hacia la vega del Tormes. El espacio arbolado del bulevar se acondicionará como espacio libre público de carácter local. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-4 (Cementerio), del SG-5 (Parque Norte), y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores.. La altura de las edificaciones no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Norte	CÓDIGO	UZ-2
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial



NOMBRE	Camino de Calvarrasa	CÓDIGO	UZ-3
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	44,45,50 y 51

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	10,2663
SUPERFICIE BRUTA (Has)	12,6632

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	41.065
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	359

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

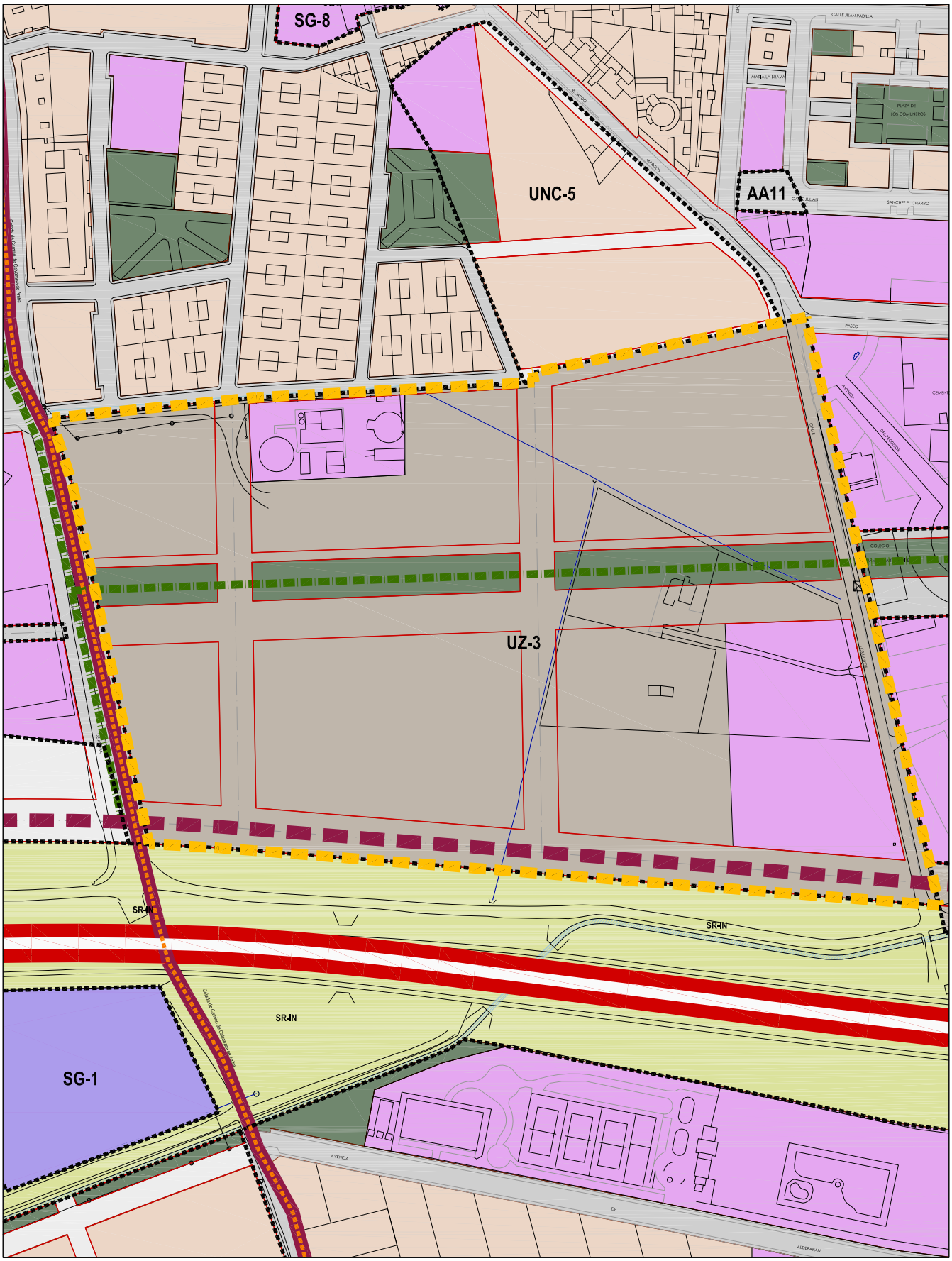
El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su zona central. El espacio arbolado del bulevar se acondicionará como espacio libre público de carácter local. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-1 (Servicios urbanos), permitiendo el traslado de la potabilizadora, y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores.. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

Los terrenos no destinados a viario y ubicados a una distancia inferior a 15 metros del eje del camino de Calvarasa se acondicionarán como espacios ajardinados públicos, atendiendo a la existencia de una vía pecuaria sin deslindar.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Camino de Calvarrasa	CÓDIGO	UZ-3
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial



NOMBRE	Canal	CÓDIGO	UZ-4
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	45,46,51 y 52

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	22,6984
SUPERFICIE BRUTA (Has)	27,9978

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	90.794
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	794

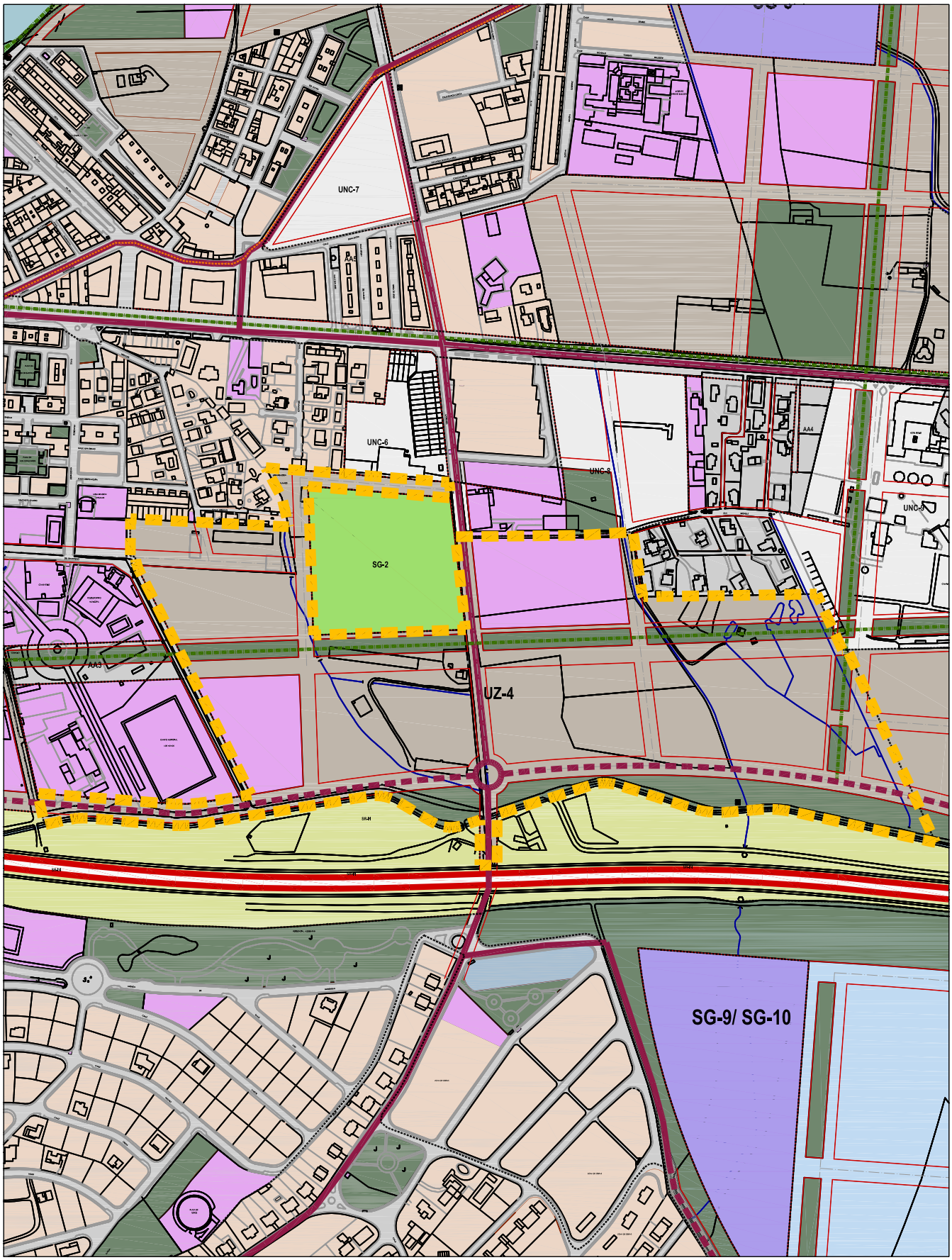
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre público de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-2 (Parque central), y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Canal	CÓDIGO	UZ-4
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial



NOMBRE	La Baraja- Este	CÓDIGO	UZ-5
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	48

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	14,2
SUPERFICIE BRUTA (Has)	17,5153

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	56.800
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	497

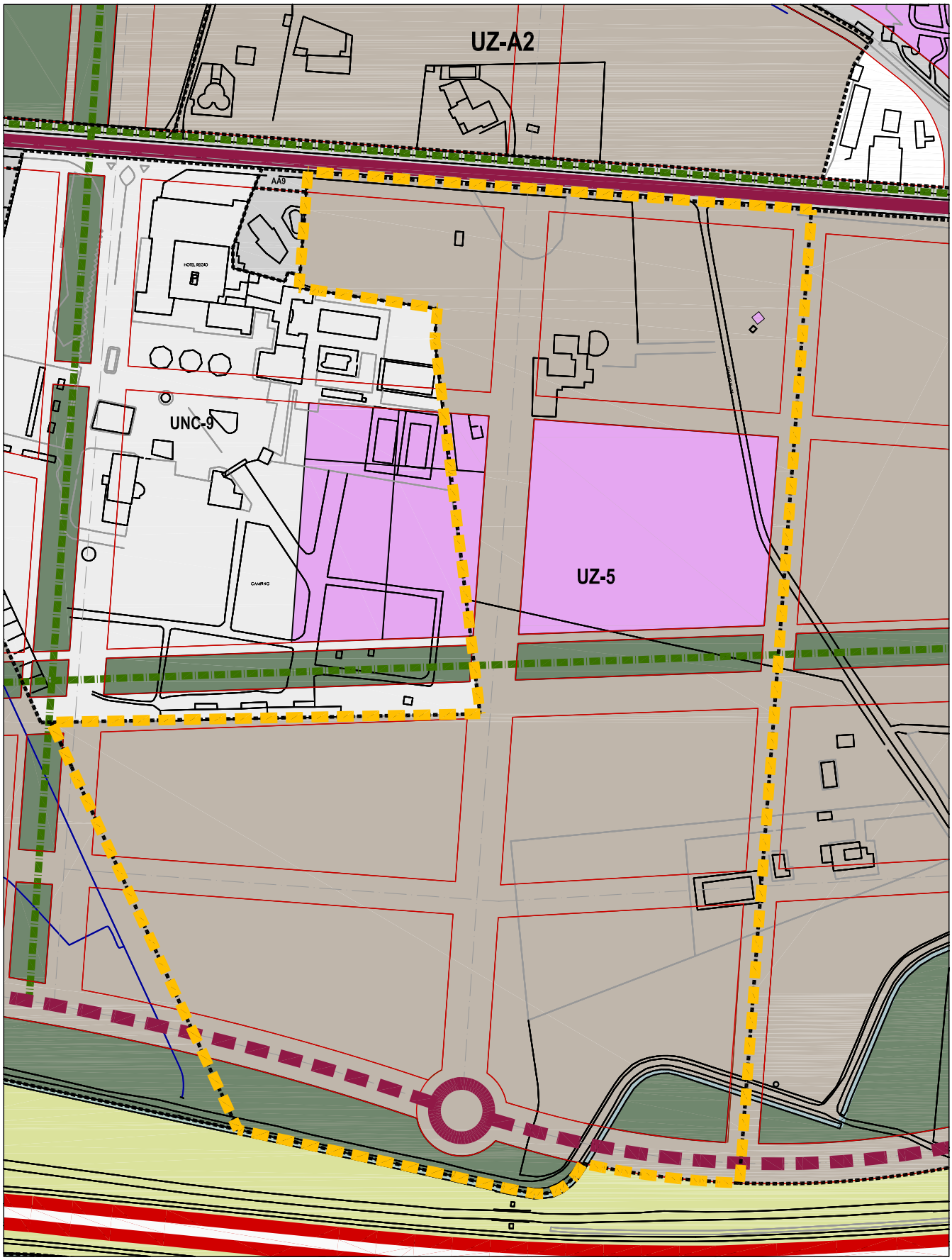
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre público de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales y aumentar los espacios libres según criterio del Plan Parcial.Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	La Baraja Este	CÓDIGO	UZ-5
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial



NOMBRE	Los Rosales	CÓDIGO	UZ-6
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	37 y 38

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	21,2428
SUPERFICIE BRUTA (Has)	26,2024

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	84.971
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	743

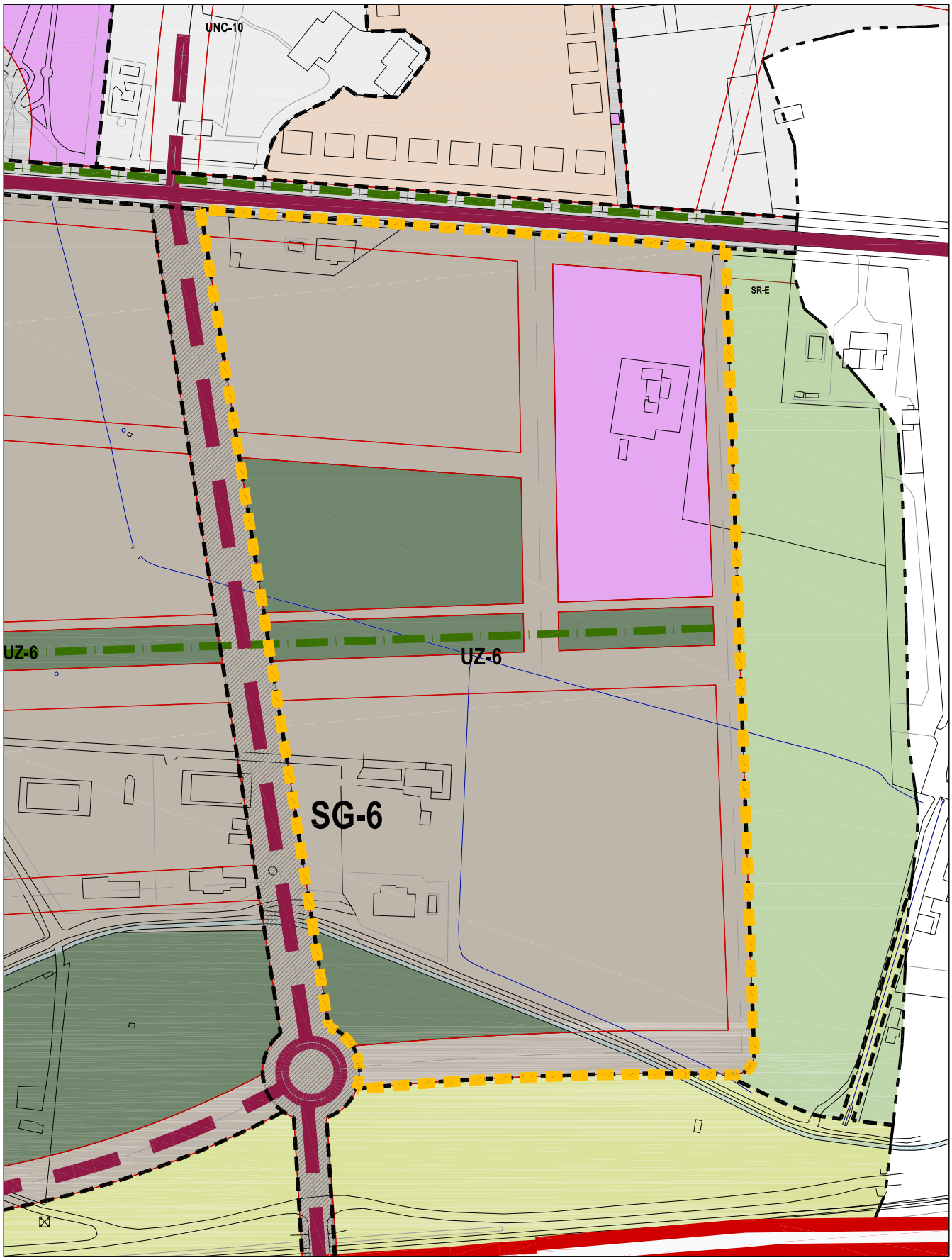
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%), vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Los Rosales	CÓDIGO	UZ-6
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial



NOMBRE	Los Cascajos	CÓDIGO	UZ-7
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	65 y 69

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	8,8442
SUPERFICIE BRUTA (Has)	9,5454

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Unifamiliar	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	3500	Edificabilidad máx. total (m2c)	30.955
Dens. residencial (viv/Ha)	30	Número máximo de viviendas	265

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo en el entorno de la carretera de Alba. El Plan Parcial definirá la ordenación detallada teniendo en cuenta la ordenación de las áreas colindantes en el municipio vecino.Se incluyen en el sector las superficies del SG-8 (Acceso al Cementerio) y el SG-3 (Parque Deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

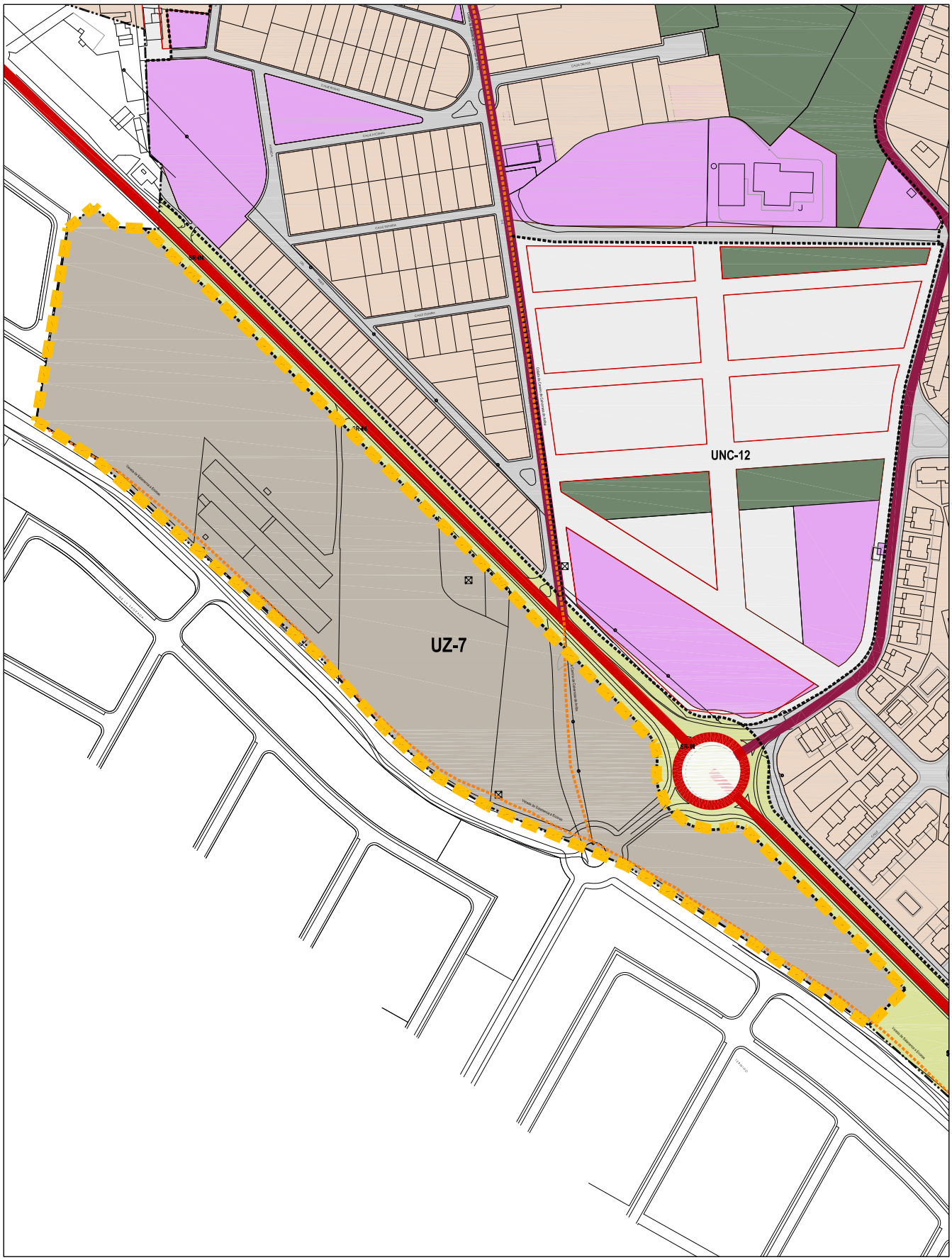
Usos compatibles: vivienda unifamiliar (mínimo 40%, máximo 70%), vivienda colectiva (mínimo 10%, máximo 20%), terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La línea límite de edificación respecto a la carretera de Alba (CL-510) se debe situar a 18 metros de la arista exterior de explanación, medida horizontalmente a partir de la mencionada arista de acuerdo con lo reflejado en el plano de afecciones viarias.

En la ordenación se adoptarán las medidas necesarias para excluir la vía pecuaria existente en el límite Sur

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Los Cascajos	CÓDIGO	UZ-7
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial



NOMBRE	Las Barceras	CÓDIGO	UZ-8
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	56,60 y 64

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	54,6432
SUPERFICIE BRUTA (Has)	61,209

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Industrial	-	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	218.573
Dens. residencial (viv/Ha)	0	Número máximo de viviendas	0

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de permitir el desarrollo de actividades industriales en el municipio, contribuyendo a mantener una base económica diversificada. El Plan Parcial definirá la ordenación detallada teniendo en cuenta la ordenación de las áreas colindantes en el municipio vecino, siendo obligatorio que la ordenación viarios cuyos ejes y sección se correspondan con el bulevar Norte Sur y el eje estructurante paralelo hacia el Este. Se incluyen en el sector las superficies del SG-6 (Acceso al polígono), del SG 9 (Parque Tecnológico) y del SG 10 (Parque Deportivo Sur) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas ubicados en naves industriales con un máximo del 5% de la superficie edificada para la venta de productos de la actividad principal, oficinas en un máximo del 20% de la superficie edificada de cada nave, equipamientos en todas las posiciones

El diseño de la ordenación detallada respetará como espacios libres locales el ámbito de los arroyos confluyentes en su centro, declarado Hábitat protegido "zonas subestépicas de gramineas y anuales del Thero-Brachypodieta". A tales efectos se tomarán las medidas oportunas en el diseño de los ajardinamientos y viarios para garantizar la continuidad ecológica y de la circulación de los arroyos.

El diseño de la ordenación detallada mantendrá una franja de espacios libres locales de una anchura mínima de 20 metros en el frente occidental del sector, asegurando el enmascaramiento visual desde las urbanizaciones residenciales. Dicha franja podrá ser atravesada puntualmete por las conexiones viarias necesarias en caso de ejecución anticipada de los sistemas generales SG-9 y SG-10 para garantizar su funcionalidad a través del vial de acceso al nuevo cementerio, con un diseño de la nueva trama viaria que no permita una conexión directa entre el polígono industrial y la zona urbana residencial existente. En la calificación no se permitirá la implantación de actividades industriales productivas a menos de 100 metros de las viviendas existentes, aún en el caso de ubicarse en el Parque Tecnológico.

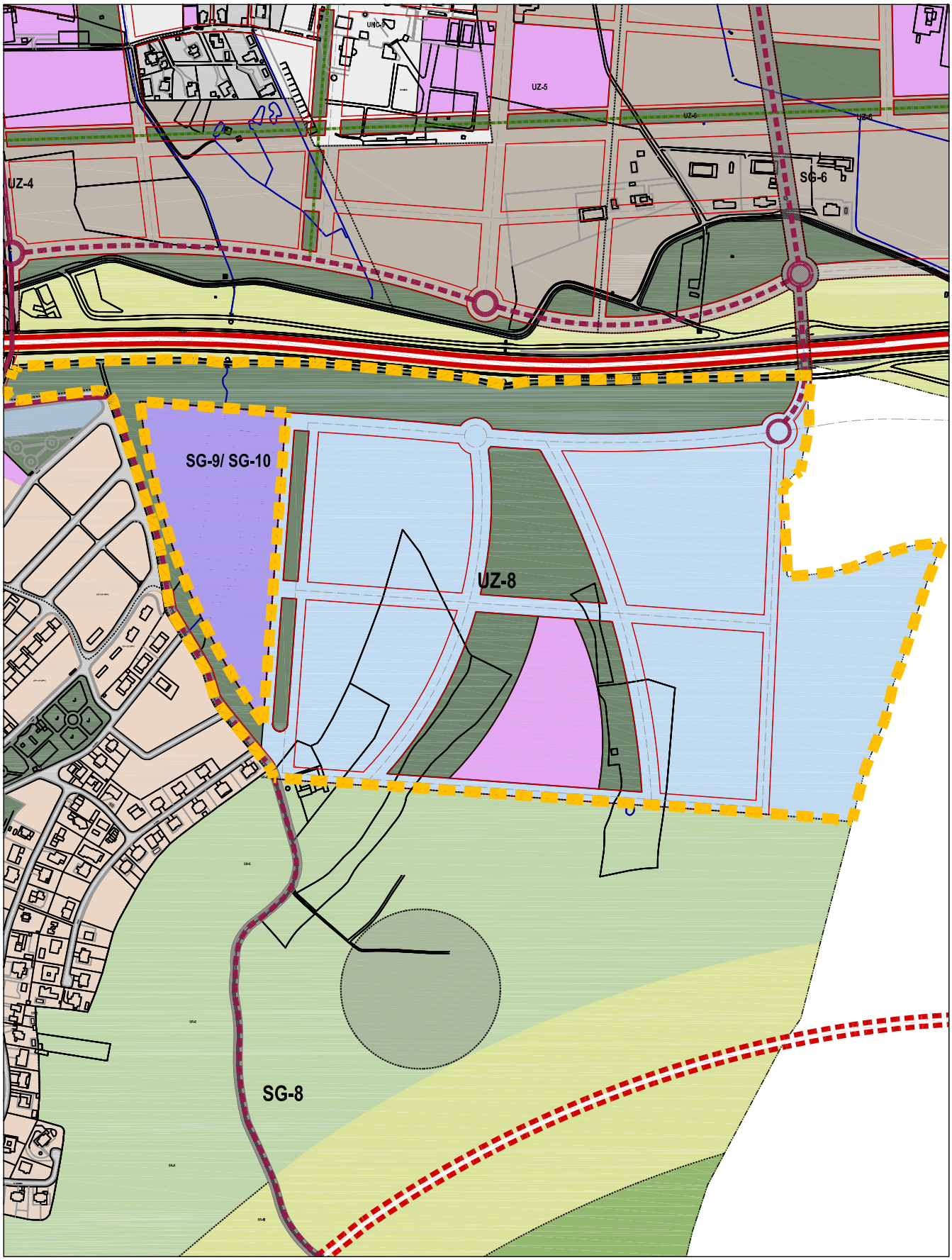
El Sistema General SG-9 Parque Tecnológico ubicado en la zona occidental del sector se destinará a la implantación en suelo y edificaciones de titularidad pública, bajo una gestión unitaria también pública, de entidades vinculadas a la educación superior, la investigación y el desarrollo tecnológico y científico, con el objeto de contribuir a la cualificación de la base productiva de Santa Marta de Tormes y del Area Urbana de Salamanca.

El Sistema General SG-10 Parque Deportivo Sur ubicado en la zona occidental del sector se destinará a la implantación de instalaciones deportivas vinculadas a un itinerario peatonal y ciclable de relación con el SG-5 Parque Deportivo Norte a través del bulevar Norte- Sur.

Corresponderá al urbanizador del sector obtener el suelo y ejecutar la obra del SG-6 (acceso al polígono), incluyendo la ampliación del puente, sin que ello pueda suponer carga alguna para la entidad titular de la autovía ni para el Ayuntamiento

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Las Barceras	CÓDIGO	UZ-8
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial



NOMBRE	Matadero Sur	CÓDIGO	UZ-9
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	31,32,43 y 44

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	6,884
SUPERFICIE BRUTA (Has)	8,4912

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	27.536
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	241

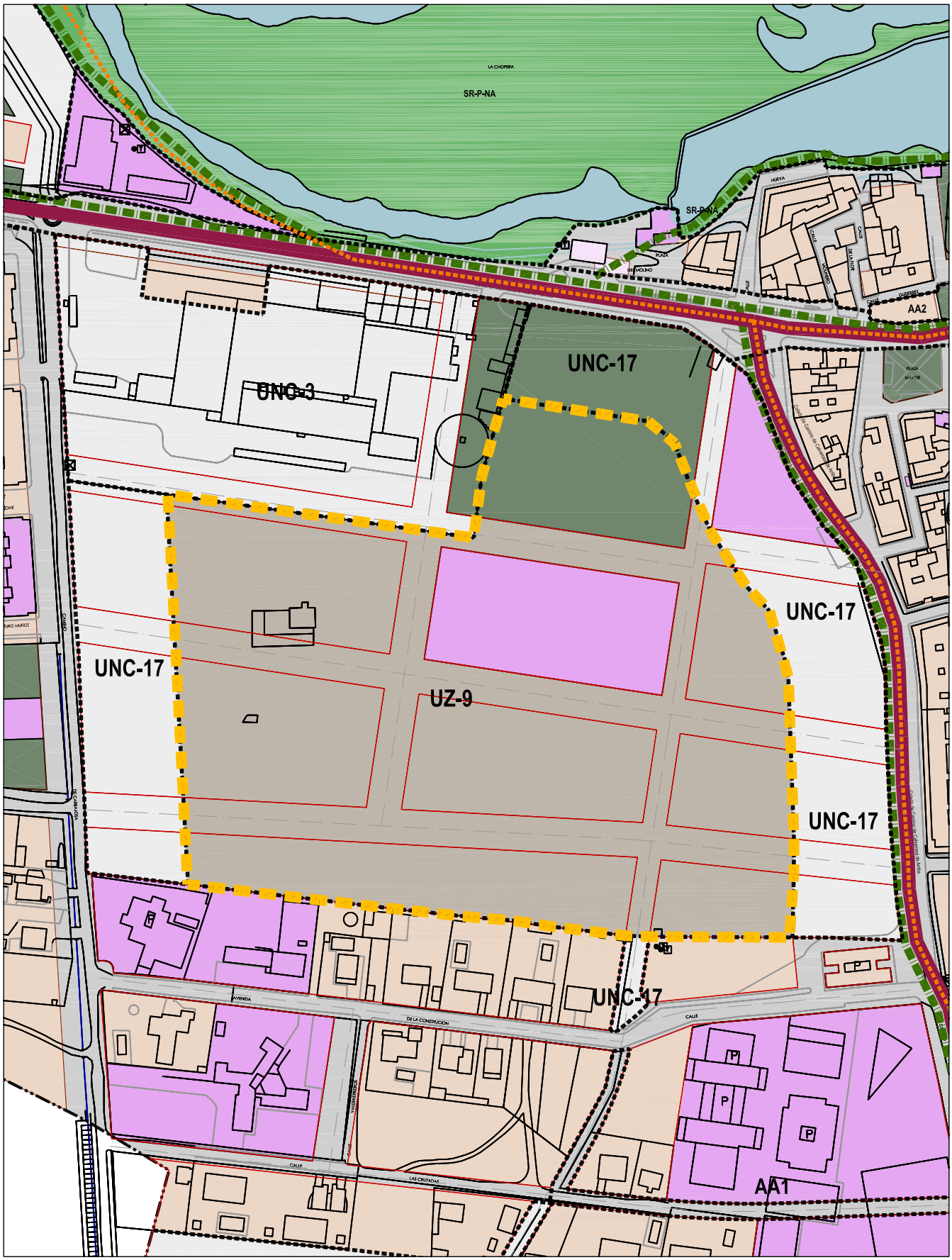
F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es la configuración de un nuevo barrio con vocación de continuación del centro de Santa Marta incluyendo un nuevo parque hacia el río Tormes con carácter de sistema local, cuyo diseño se compatibilizará con el del UNC-3 de acuerdo con el esquema, contribuyendo asimismo a la conexión con la zona residencial unifamiliar ubicada al Sur. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios para asegurar la coherencia con la ordenación del colindante sector UNC-17, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

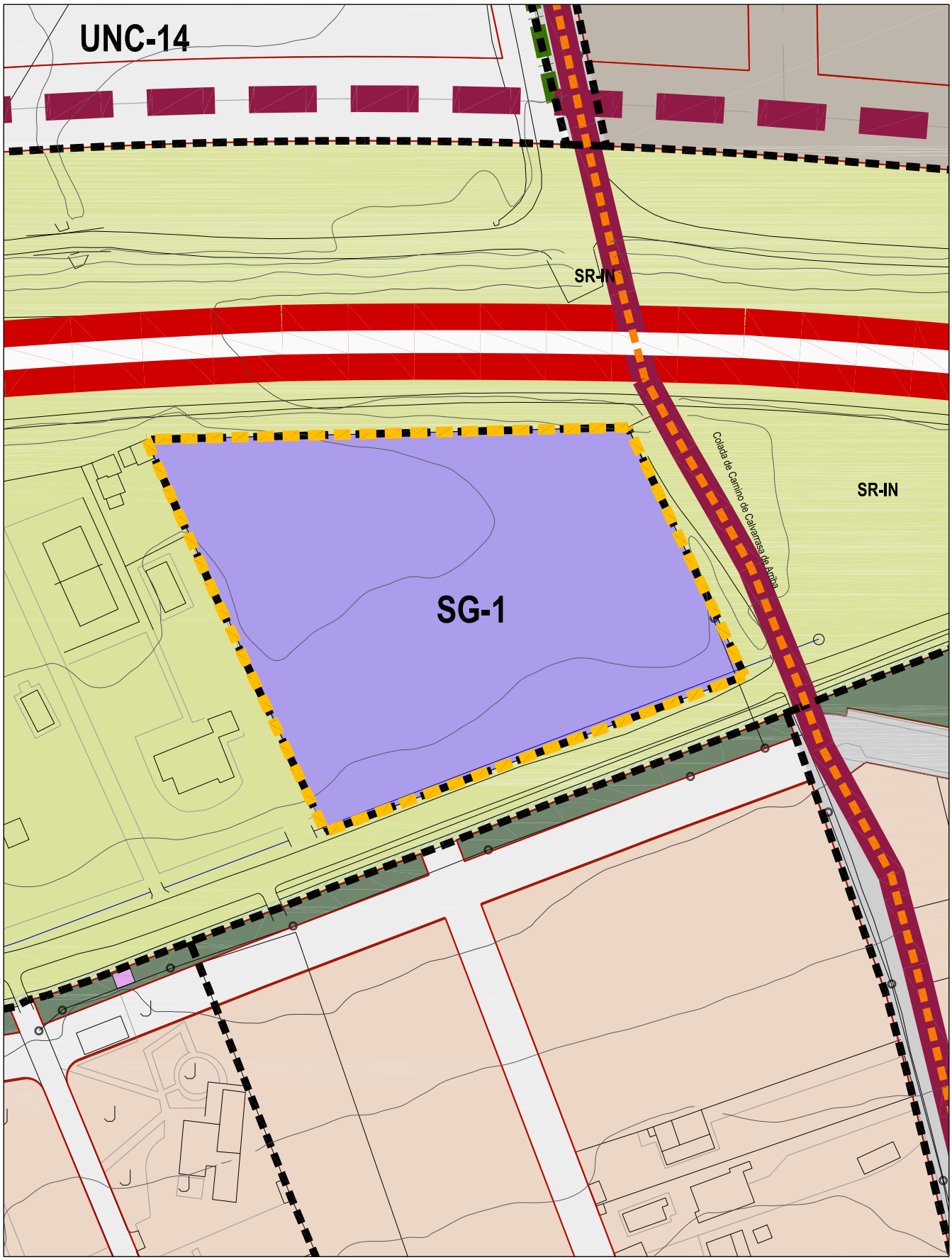
Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máx. 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

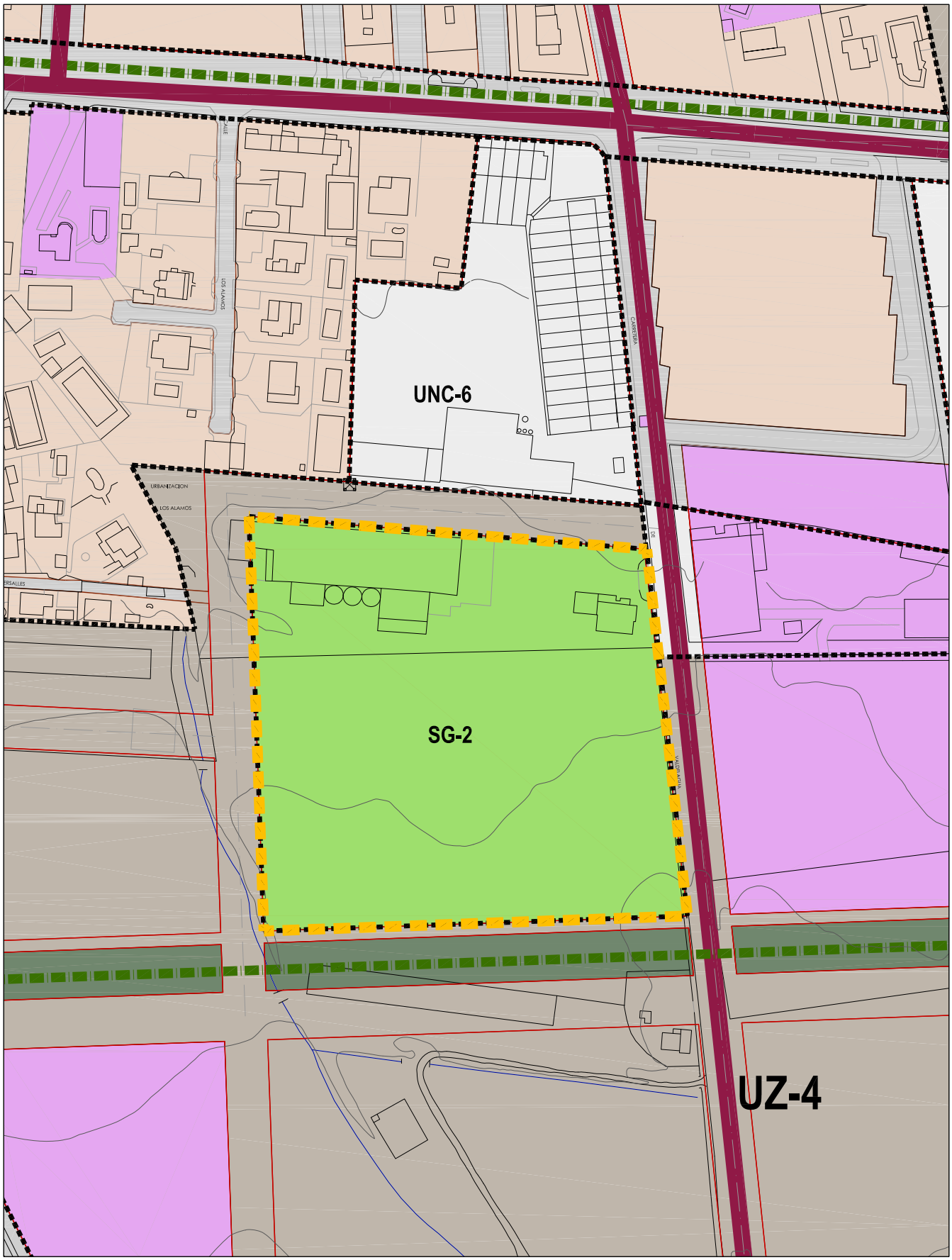
NOMBRE	Matadero-Sur	CÓDIGO	UZ-9
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial



NOMBRE	Servicios Urbanos	CÓDIGO	SG-1
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Especial



NOMBRE	Parque Central	CÓDIGO	SG-2
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General



NOMBRE	Parque Norte	CÓDIGO	SG-3
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Especial
		HOJA PLANO	Planos 1:5.000

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

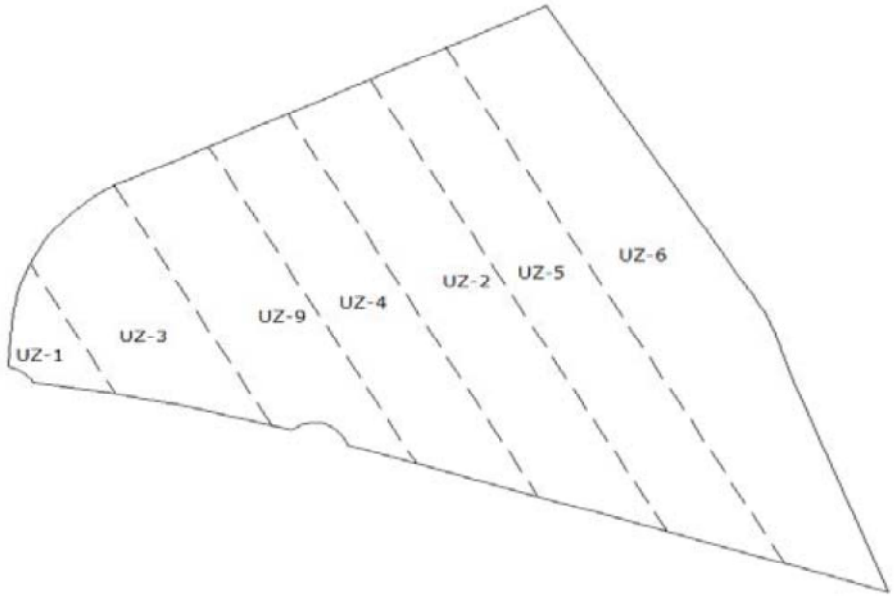
SUPERFICIE (Has)	15,8734

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es la configuración de un nuevo Espacio Libre de gran dimensión destinado a configurar el gran pulmón verde del municipio atendiendo a la dimensión que suponen los crecimientos propuestos.

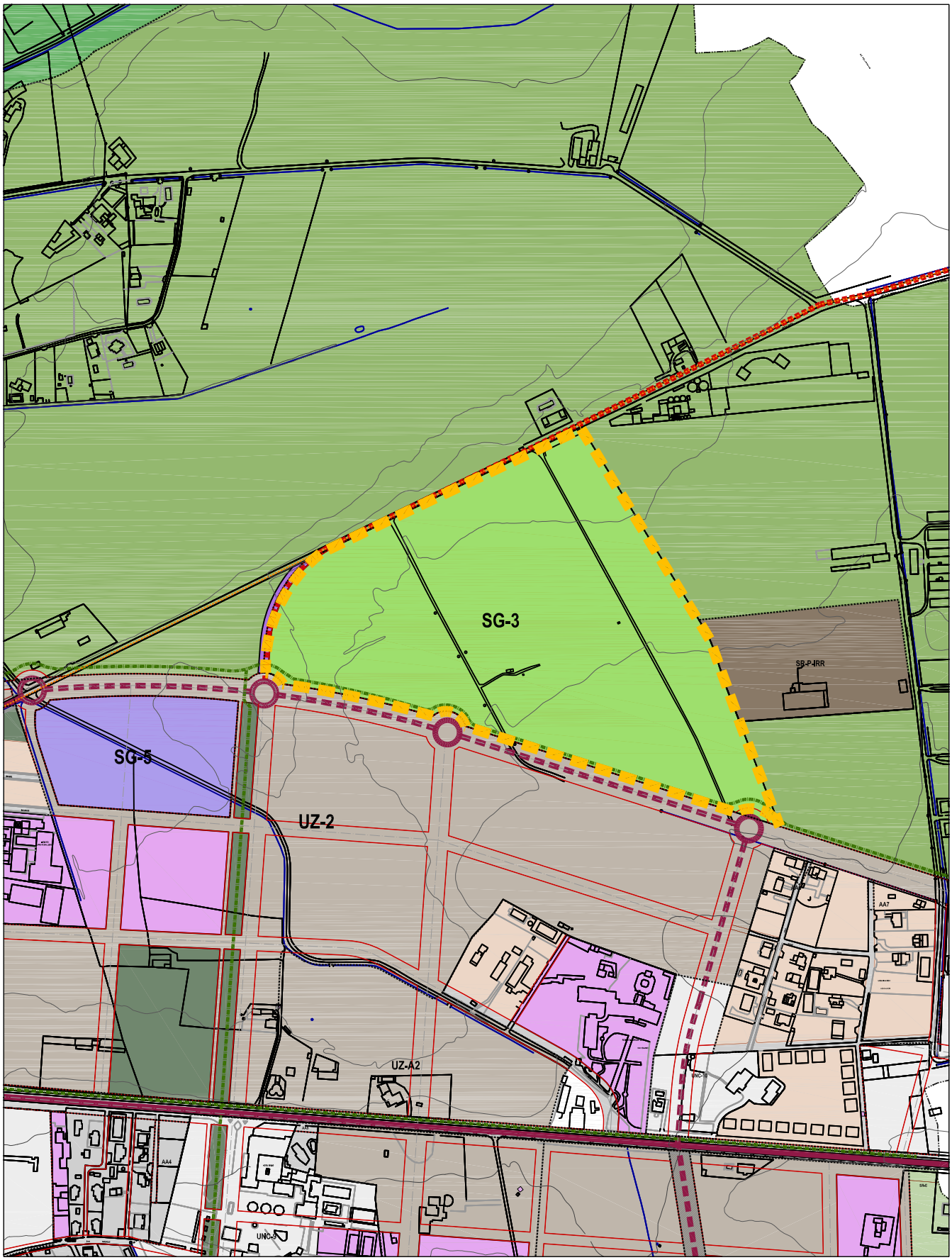
El Plan Especial incluirá el estudio de trazado para la definición de una nueva conexión de la carretera de Nuevo Naharros con la Ronda Norte

La asignación a sectores de suelo urbanizable de los terrenos a los efectos de su obtención se ajustará al siguiente esquema. Las delimitaciones podrán ajustarse a la posición de los límites parcelarios existentes siempre que la disposición propuesta cumpla simultaneamente las siguientes condiciones: a) el suelo incluido en el sector correspondiente es de una sola pieza y cuenta con un frente a la carrefera de Nuevo Naharros o a la nueva vía de borde Norte de al menos 20 m de longitud, con el objeto de permitir al Ayuntamiento una ejecución por fases contando con accesibilidad desde dicho vial. b) los terrenos incluidos en el SG-3 ubicados hacia el Este, el Oeste o en ambas direcciones cuentan con la suma de superficies necesaria para que el resto de sectores puedan cumplir el deber de cesión en este sistema general.



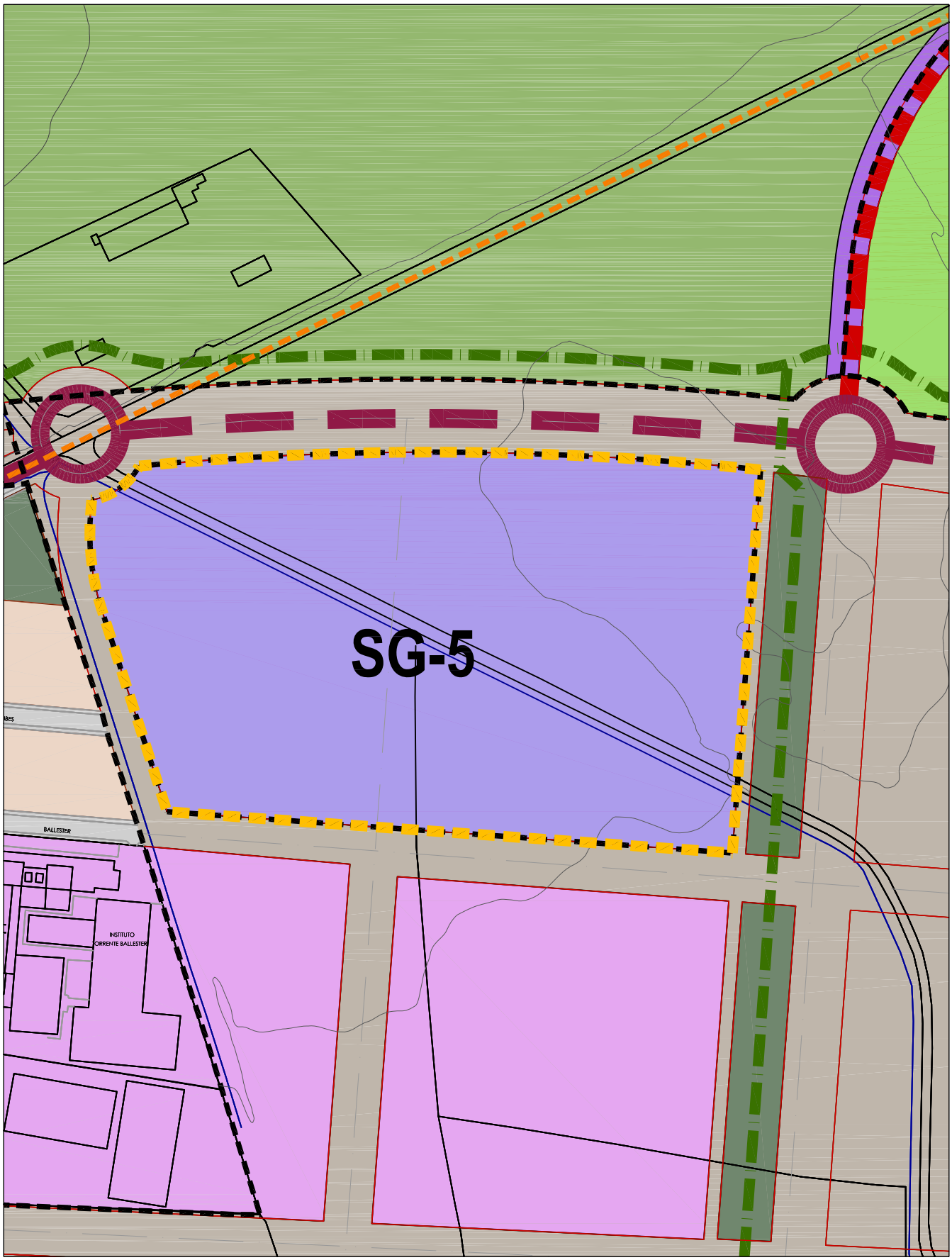
En la ordenación del ámbito se mantendrán los pies de arbolado de gran porte preexistentes

NOMBRE	Parque Deportivo	CÓDIGO	SG-3
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Especial

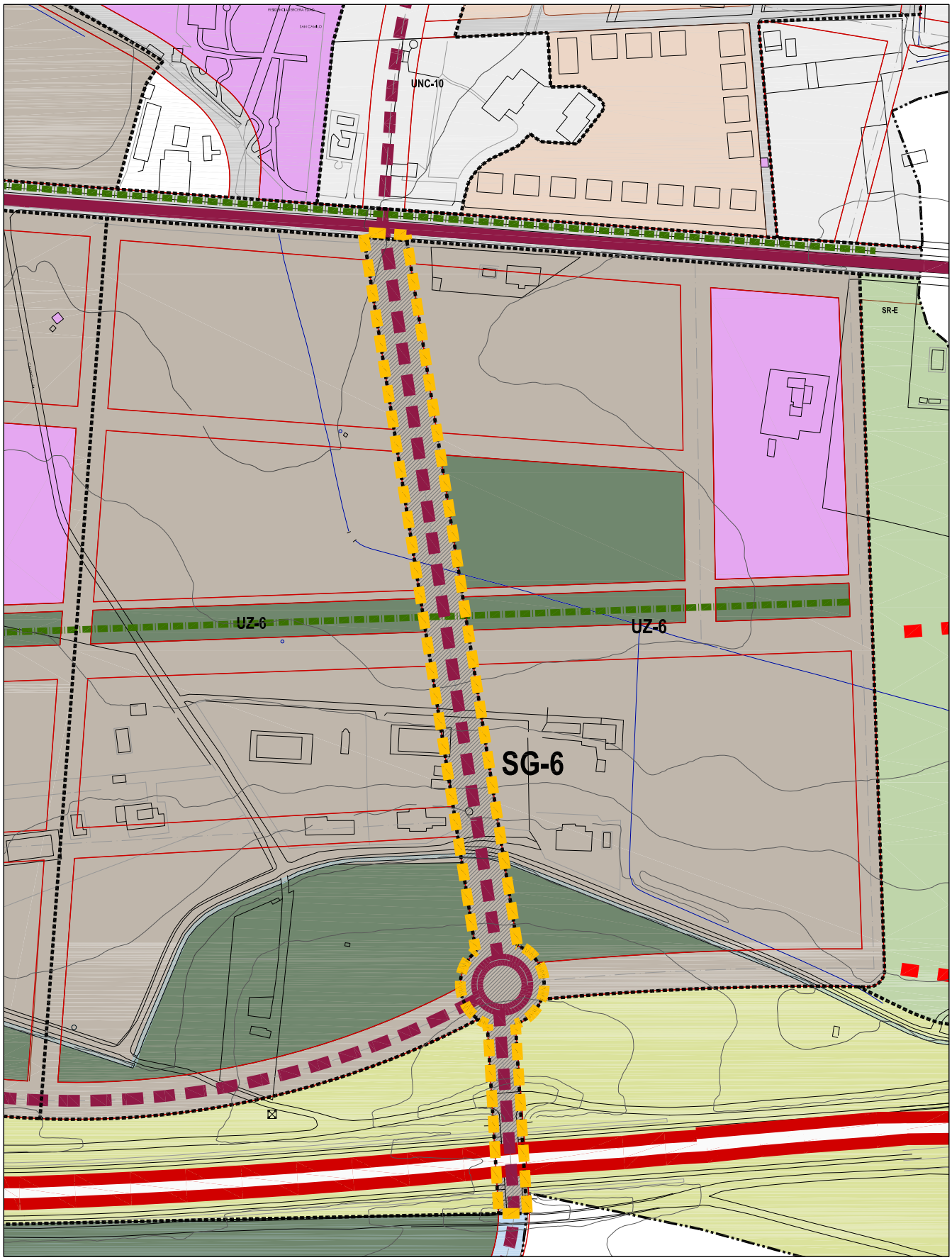


NOMBRE	Cementerio	CÓDIGO	SG-4
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Especial

NOMBRE	Parque Deportivo Norte	CÓDIGO	SG-5
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General



NOMBRE	Acceso al Poligono Industrial	CÓDIGO	SG-6
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Especial



NOMBRE	Nuevo puente a Salamanca	CÓDIGO	SG-7
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Especial
		HOJA PLANO	Planos 1:5.000

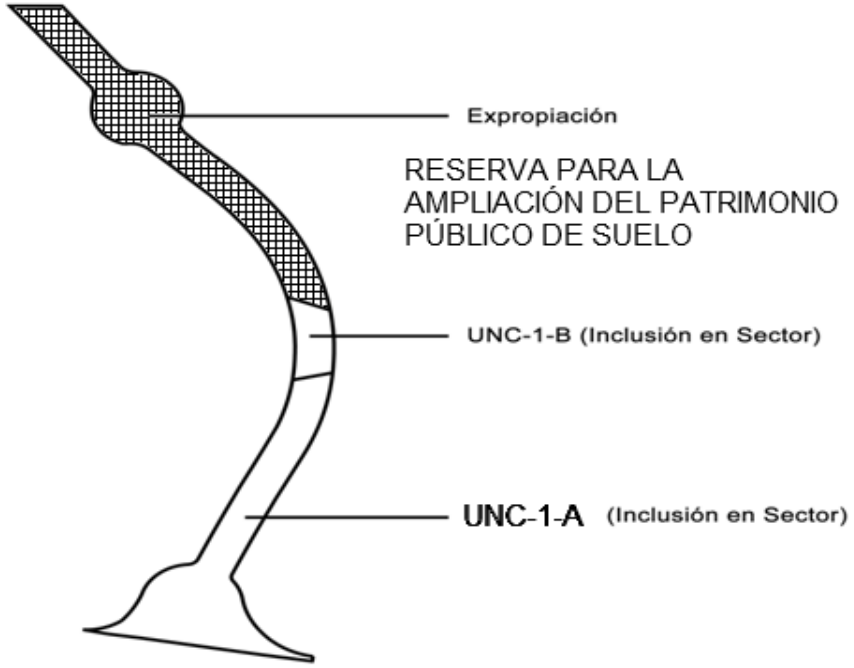
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

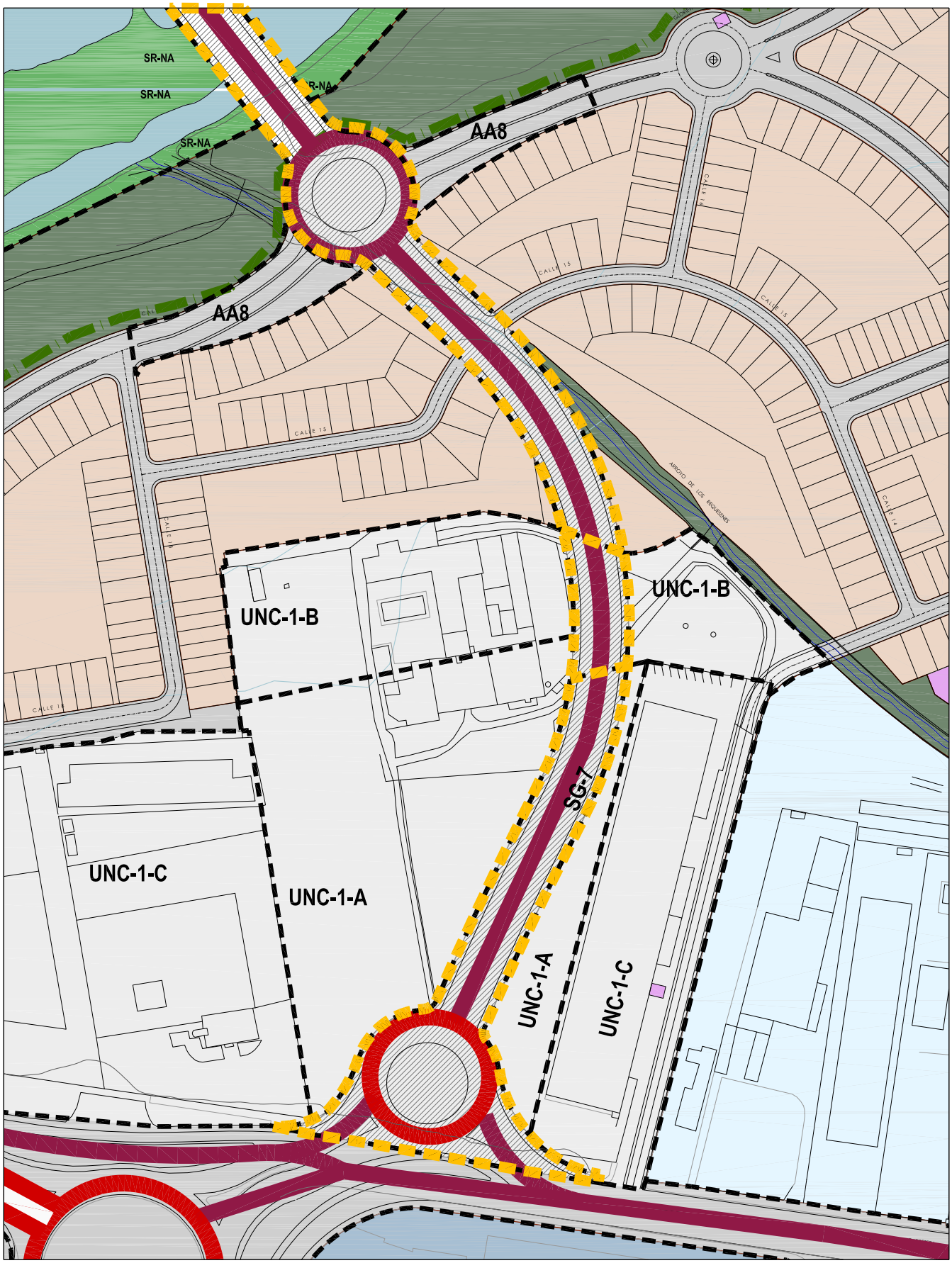
SUPERFICIE (Has)	0,8975

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

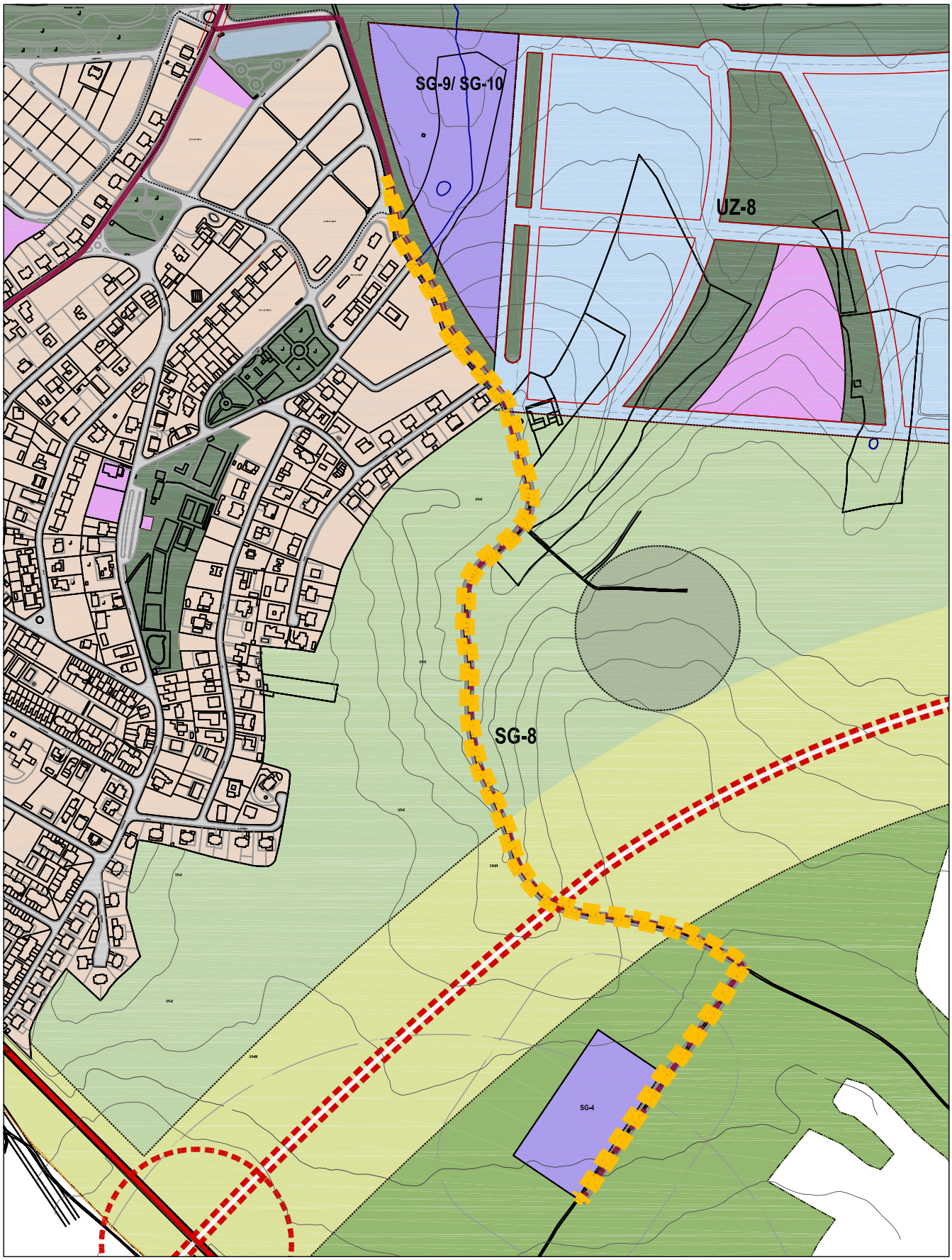
El objetivo de la actuación es la creación de un nuevo puente en concertación con Salamanca. Se declara reserva para la inclusión en el patrimonio público de suelo la parte del sistema general destinada a la obtención por expropiación, correspondiente a la no incluida para su obtención en los sectores UNC-1-A y UNC-1-B. En los espacios en que el trazado se corresponde con los espacios libres locales del Plan Parcial de La Fontana la actuación se considera posible al ser compatible en dicho plan parcial el uso de viario en espacios libres públicos.



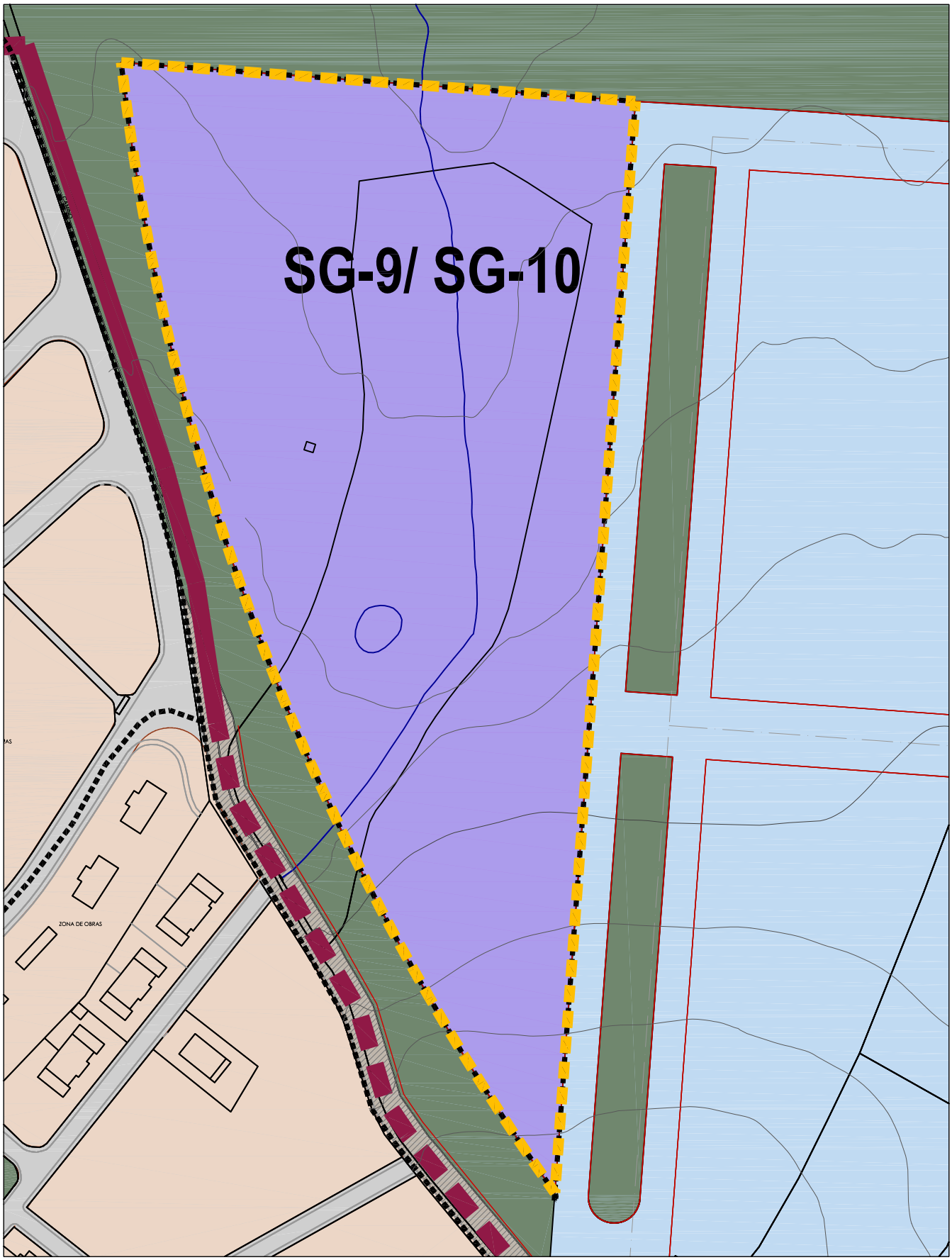
NOMBRE	Nuevo puente a Salamnaca	CÓDIGO	SG-7
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Especial



NOMBRE	Nuevo Acceso al Cementerio	CÓDIGO	SG-8
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	-



NOMBRE	Parque Tecnológico y Parque Deportivo Sur	CÓDIGO	SG-9 y SG 10
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	-



NOMBRE	Apertura c/ Cruzadas Evangelistas	CÓDIGO	AA1
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	50

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,3

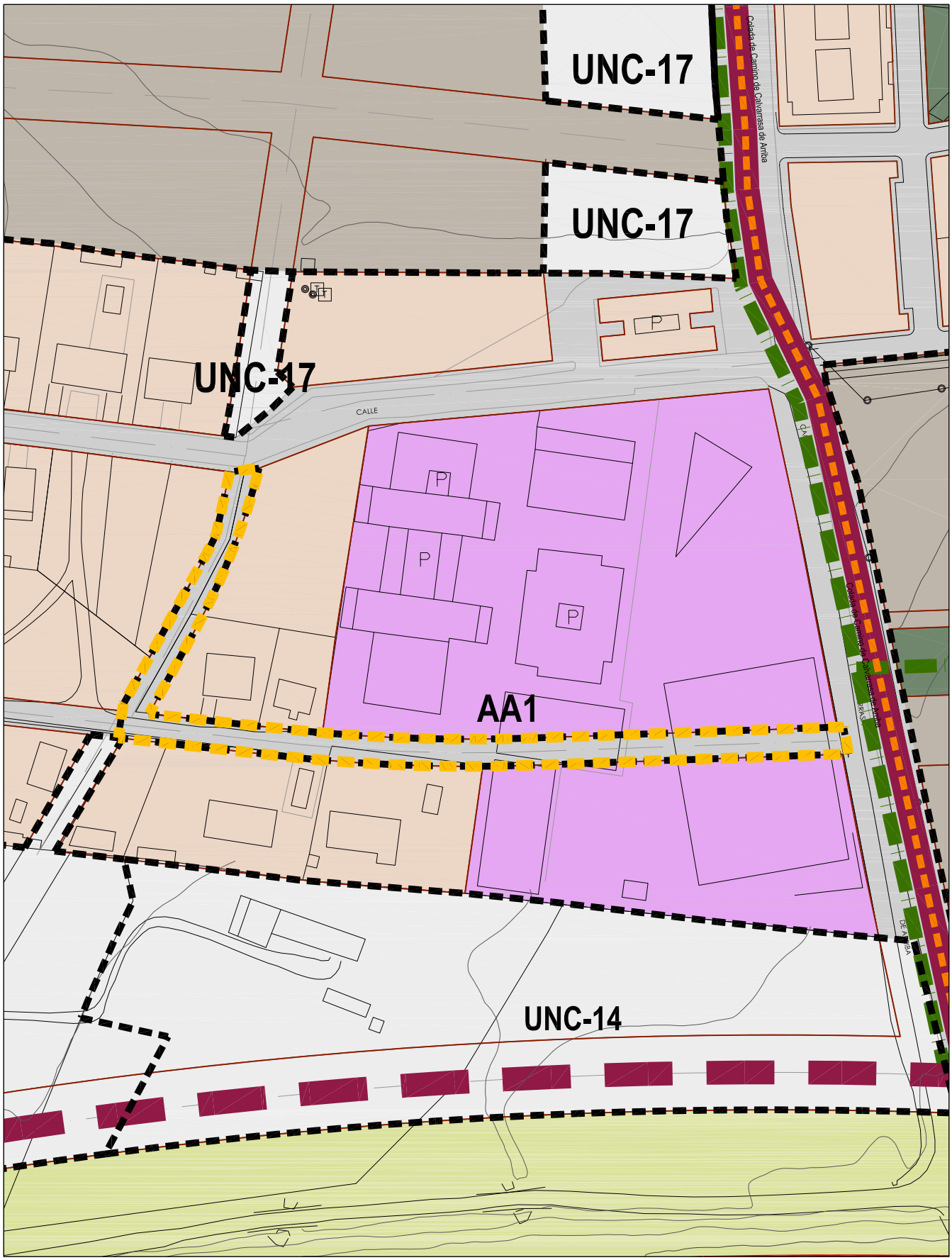
B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Viario	Resto

C)OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de urbanización destinada a urbanizar los terrenos para la prolongación de la calle hacia el Bulevar. La operación se condiciona al desarrollo y puesta en funcionamiento previa en los sectores cercanos de suelo urbanizable de equipamientos suficientes para la población existente en el momento de la ejecución, del mismo tipo que los desafectados por la actuación

NOMBRE	Apertura calle Cruzadas Evangelistas	CÓDIGO	AA-1
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General



NOMBRE	Remate norte Plaza Mayor	CÓDIGO	AA2
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,0756

B) USO

Según Convenio

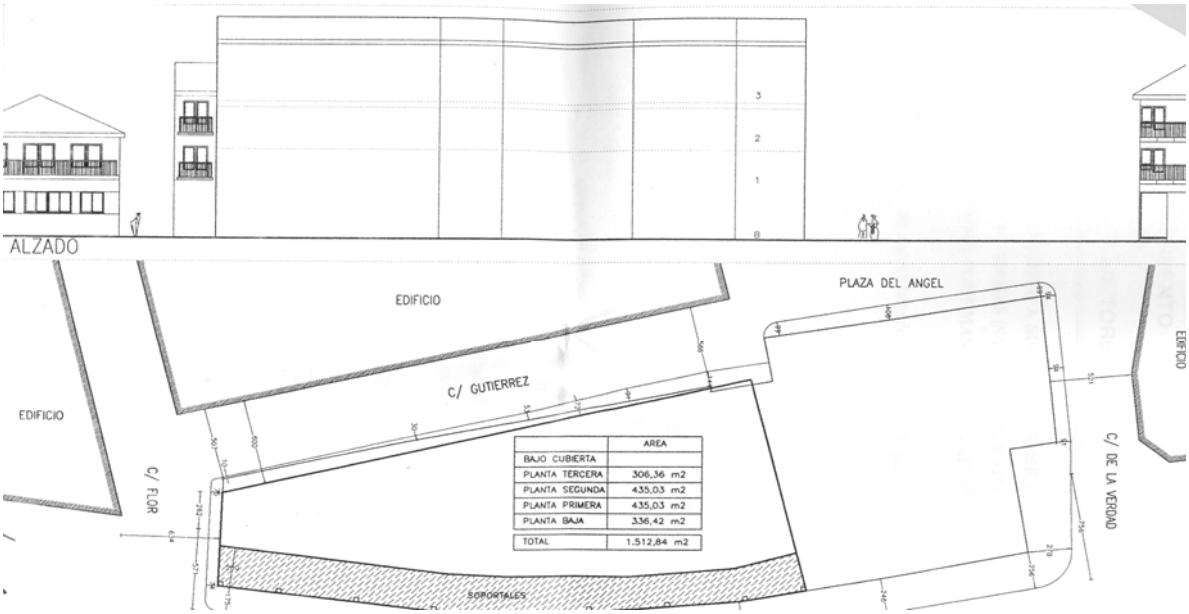
C) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	20.000	Edificabilidad máx. total (m2c)	1.512

D) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de normalización y urbanización vinculada al desarrollo del convenio suscrito por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes con los propietarios de las parcelas de la manzana 84,765 el 23 de enero de 2009.

La edificación se ajustará a la configuración reflejada gráficamente



NOMBRE	Remate Norte de la Plaza Mayor	CÓDIGO	AA-2
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General

NOMBRE	Tramo del bulevar en zona dotacional	CÓDIGO	AA3
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	45 y 51

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,9285

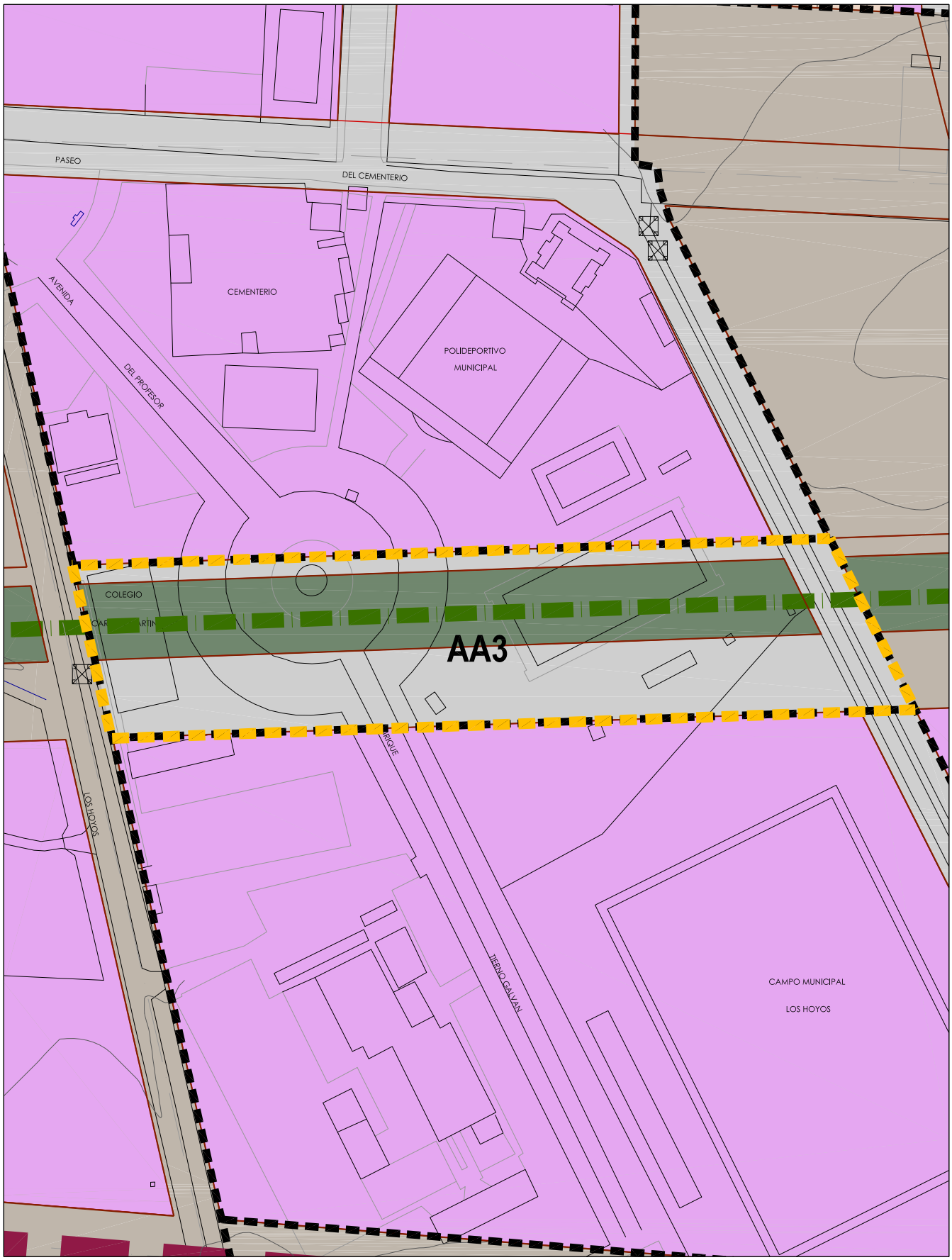
B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Viario	Resto

C) EDIFICABILIDAD

Actuación aislada de urbanización destinada a obtener los terrenos para la completa apertura del Bulevar. La operación se condiciona al desarrollo y puesta en funcionamiento previa en los sectores colindantes de suelo urbanizable de equipamientos suficientes para la población existente en el momento de la ejecución, del mismo tipo que los desafectados por la actuación

NOMBRE	Tramo del bulevar en zona dotacional de c/ Tiemo	CÓDIGO	AA-3
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General



NOMBRE	Tramo paralelo Calle S. Michelle	CÓDIGO	AA4
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	34

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,0593

B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Viario	Resto

C) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de urbanización destinada a completar la consolidación del ámbito

NOMBRE	Tramo paralelo Calle San Michelle	CÓDIGO	AA-4
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General

NOMBRE	Apertura c/ San José	CÓDIGO	AA5
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	22

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,0236

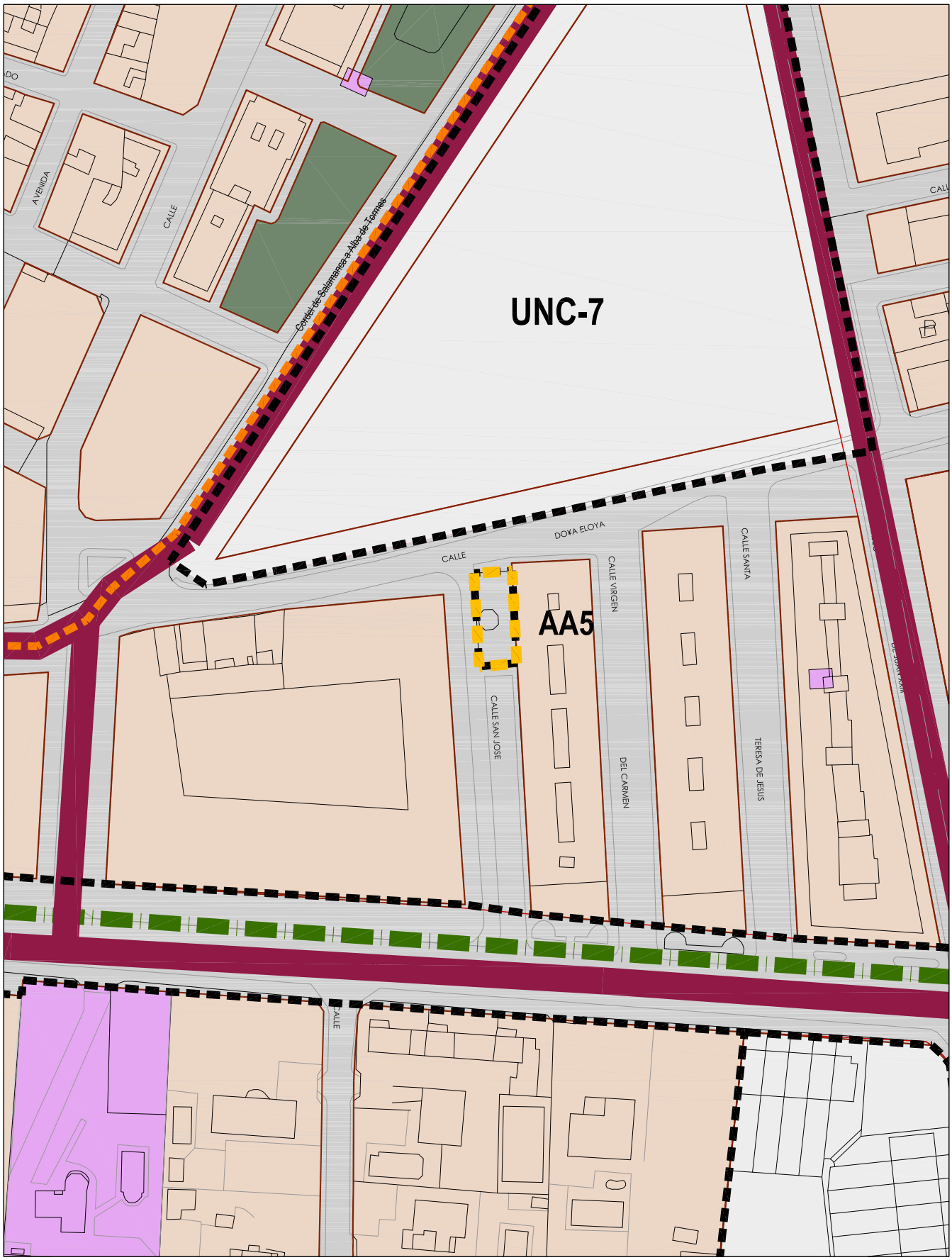
B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Viario	Resto

C) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de expropiación y urbanización destinada a obtener los terrenos para la completa apertura de la calle San José entre la carretera nacional y la calle Doña Eloya.

NOMBRE	Apertura calle San José	CÓDIGO	AA-5
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General



NOMBRE	Apertura c/Luna	CÓDIGO	AA6
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	25

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,0178

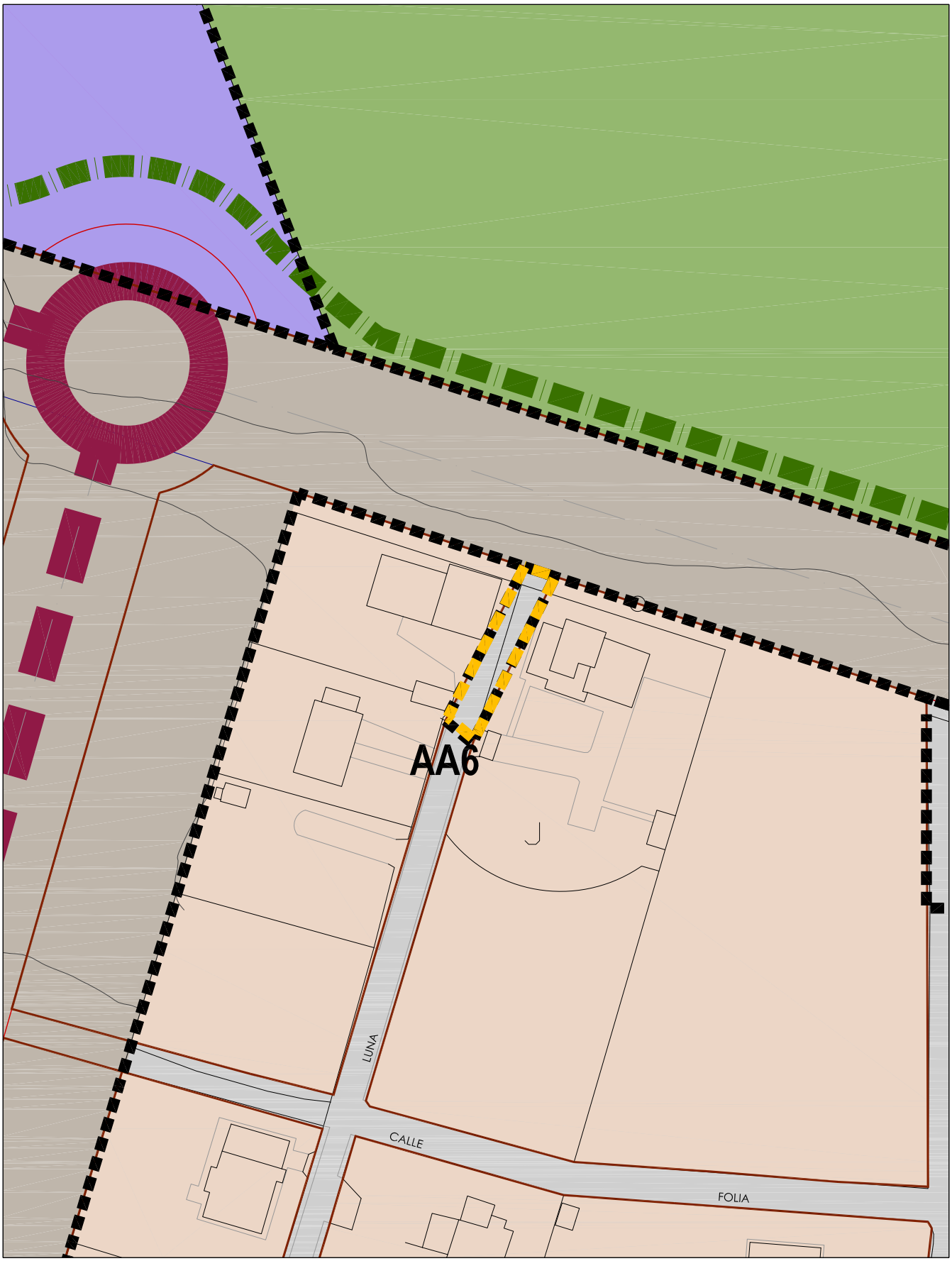
B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Viario	Resto

C) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de expropiación y urbanización destinada a asegurar la conexión de la calle Luna con el nuevo viario de borde del Norte

NOMBRE	Apertura calle Luna	CÓDIGO	AA-6
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General



NOMBRE	Apertura c/ Juan el Jardinero	CÓDIGO	AA7
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	26

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,0242

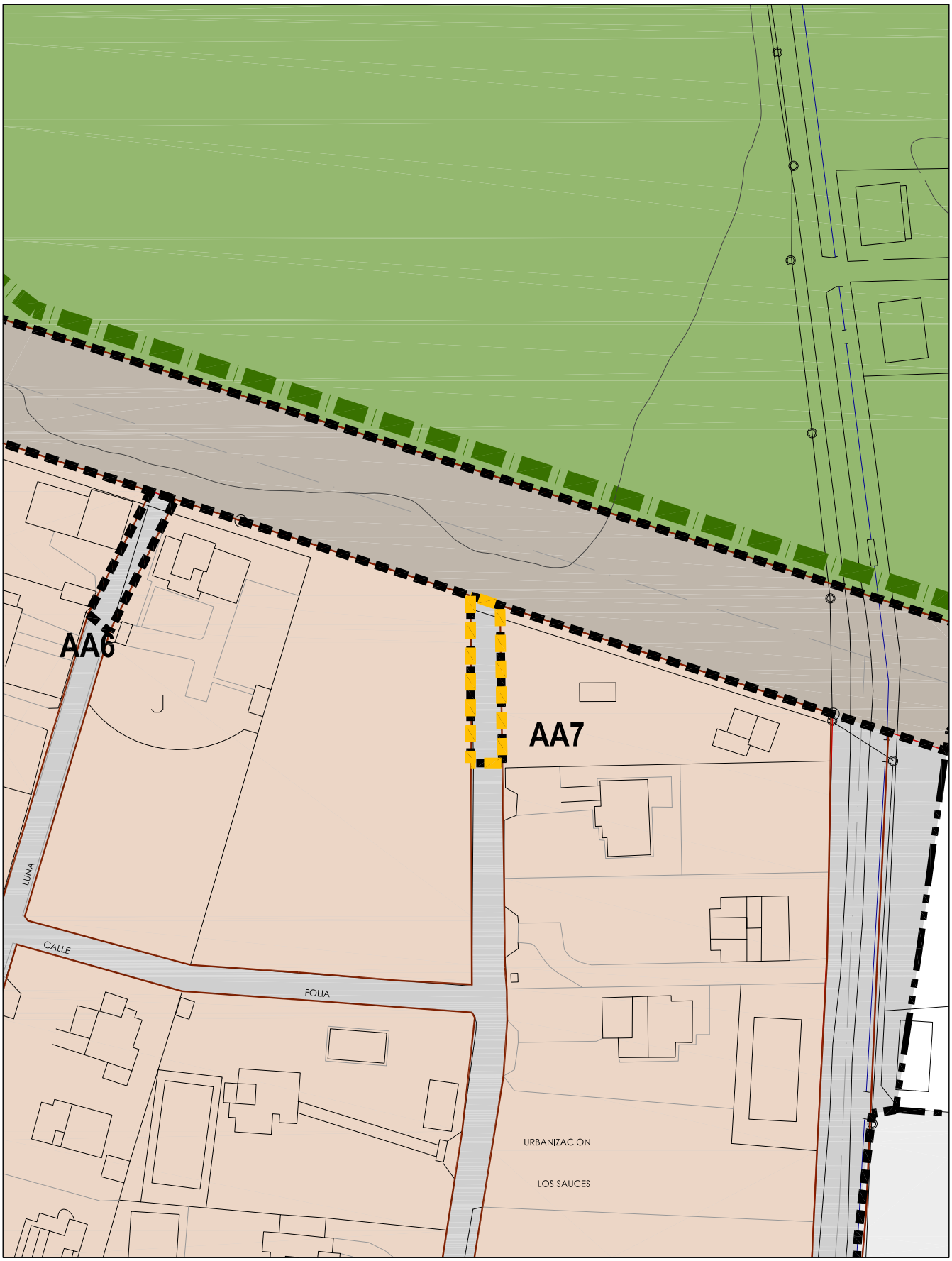
B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Viario	Resto

C) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de expropiación y urbanización destinada a asegurar la conexión de la calle Juan el Jardinero con el nuevo viario de borde del Norte

NOMBRE	Apertura calle Juan El Jardinero	CÓDIGO	AA-7
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General



NOMBRE	Entorno Nuevo Puente	CÓDIGO	AA8
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,3364

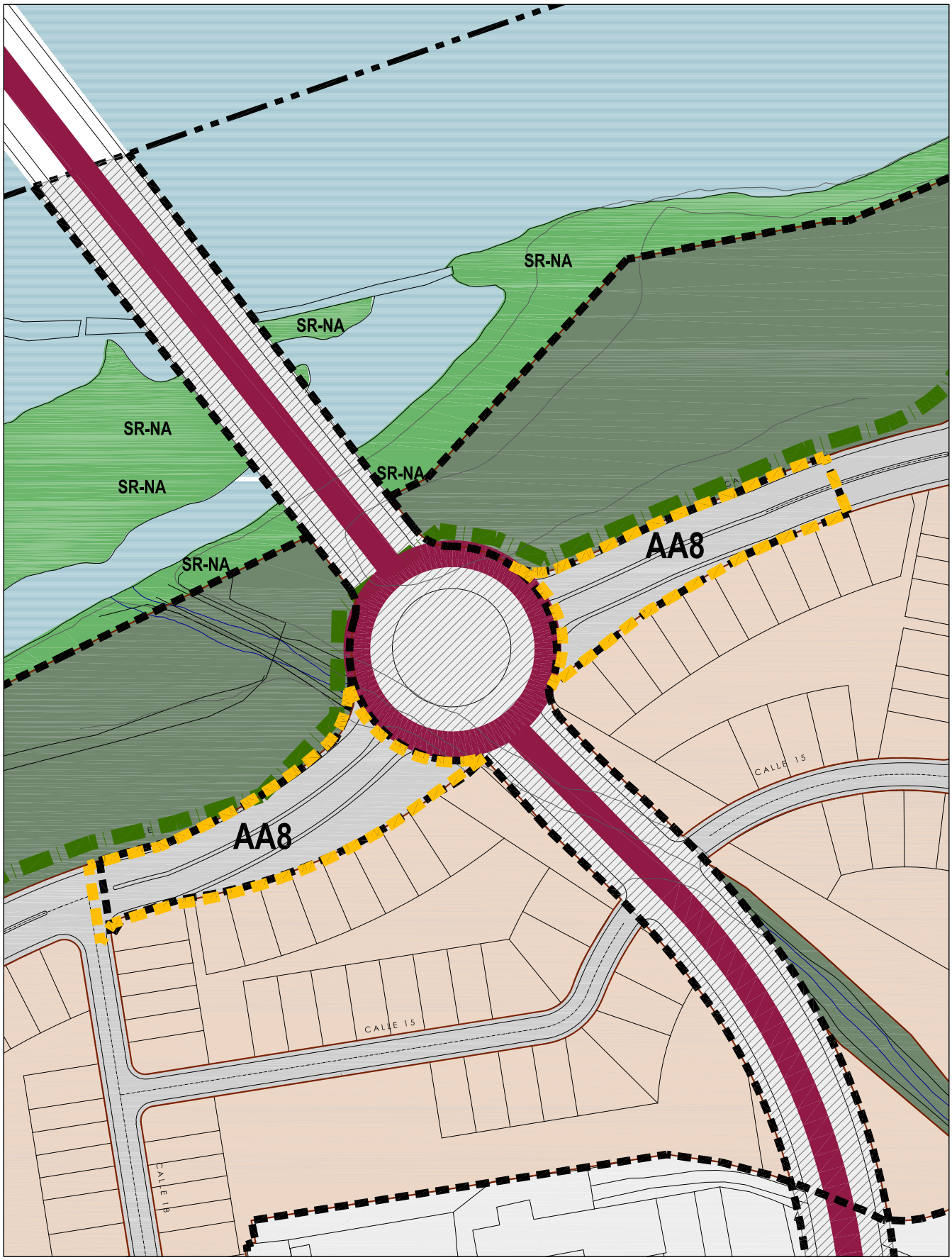
B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Viario	Resto

C) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de expropiación y urbanización destinada a asegurar la conexión del puente con el viario de borde de La Fontana

NOMBRE	Entorno Nuevo Puente	CÓDIGO	AA-8
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General



NOMBRE	Carretera de Madrid	CÓDIGO	AA9
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,1

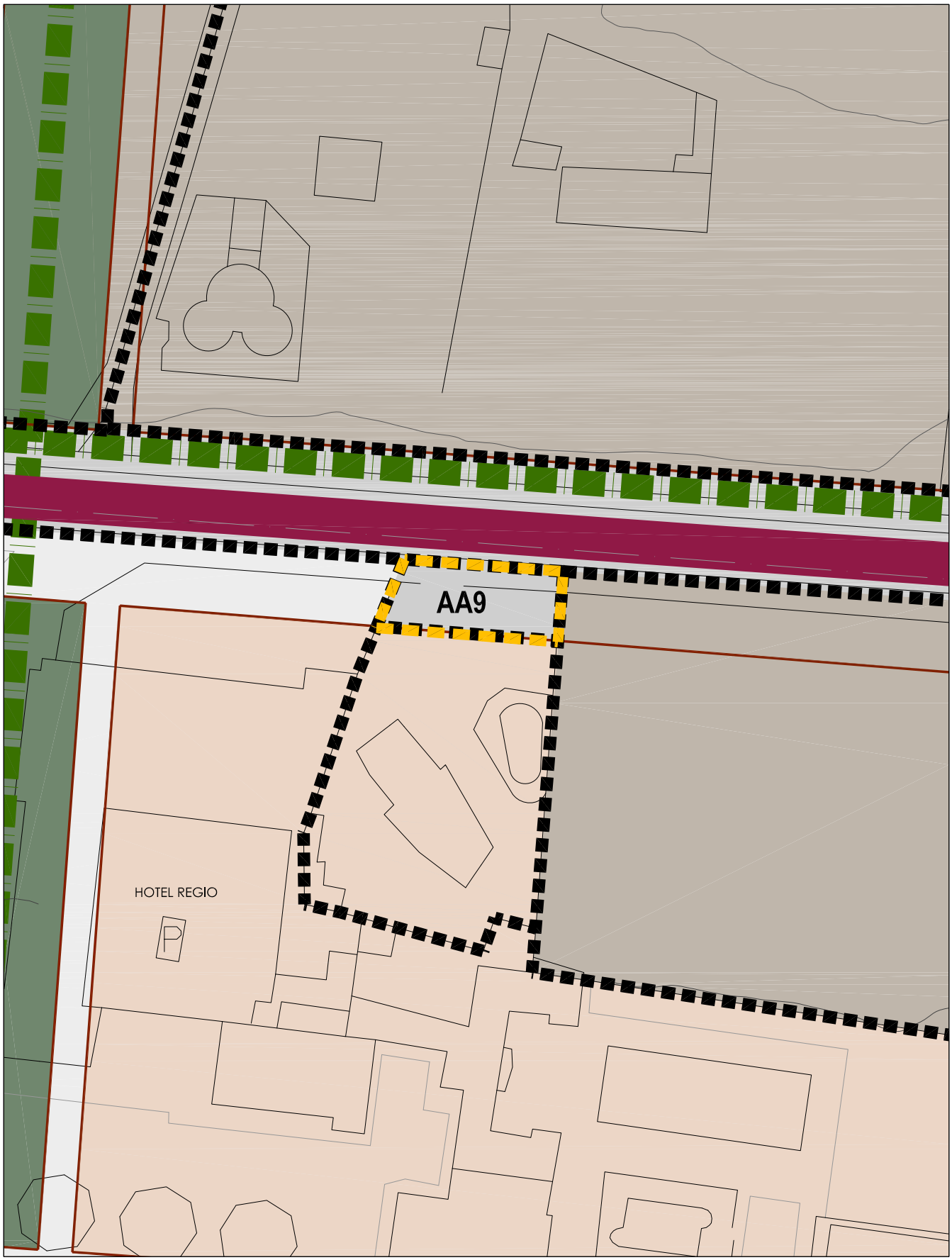
B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Viario	Resto

C) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de expropiación y urbanización destinada a asegurar la continuidad de la nueva alineación definida para los crecimientos colindantes en la carretera de Madrid

NOMBRE	Carretera de Madrid	CÓDIGO	AA-9
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General



NOMBRE	Urbanización Valdelagua	CÓDIGO	AA10
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento asumido
		HOJA PLANO	55,59,60, 62,63,64,66,67,68,70,71,72, 73,74,75,76,77

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	61,547

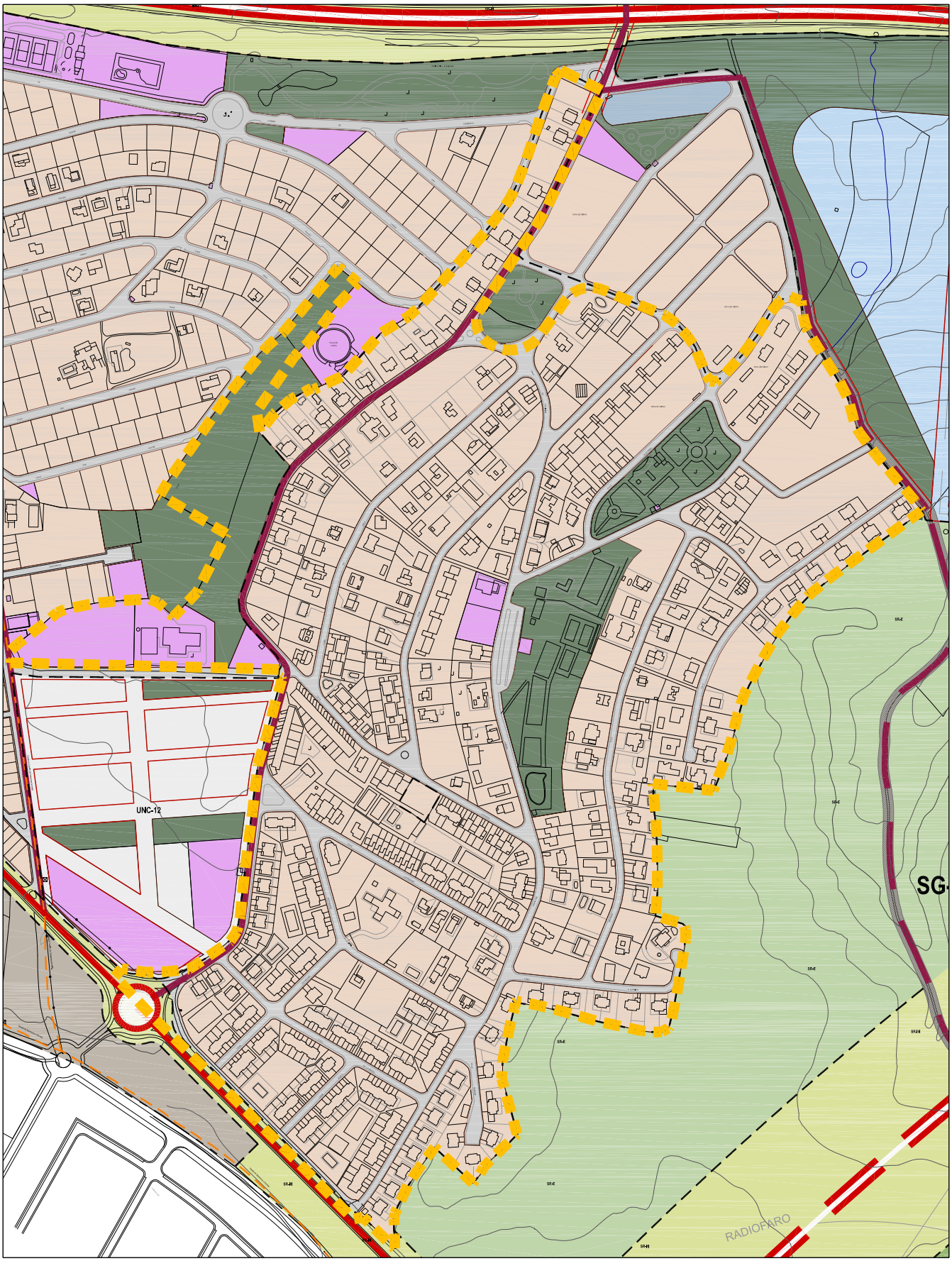
B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Según planeameinto asumido	Según planeamiento asumido

C) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de normalización y urbanización destinada a asegurar la finalización del proceso de transformación urbanística del suelo iniciado con la aprobación en 1977 del Plan Parcial de Valdelagua. El objetivo de la actuación es el de asegurar la cesión a la administración municipal de las dotaciones definidas como públicas en el Plan Parcial original, en un estado de conservación adecuado. Para ello se acometerá la transformación desde el actual régimen de propiedad horizontal, en el que los viarios y dotaciones son considerados partes comunes, a un régimen que permita la inscripción registral de las dotaciones bajo titularidad municipal. El sistema de actuación será definido por el Proyecto de Actuación, que deberá ser presentado por los propietarios.

NOMBRE	Urbanizacion Valdelagua	CÓDIGO	AA-10
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento asumido



NOMBRE	Calle Julián Sánchez El Charro	CÓDIGO	AA11
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
		HOJA PLANO	45

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	0,0639

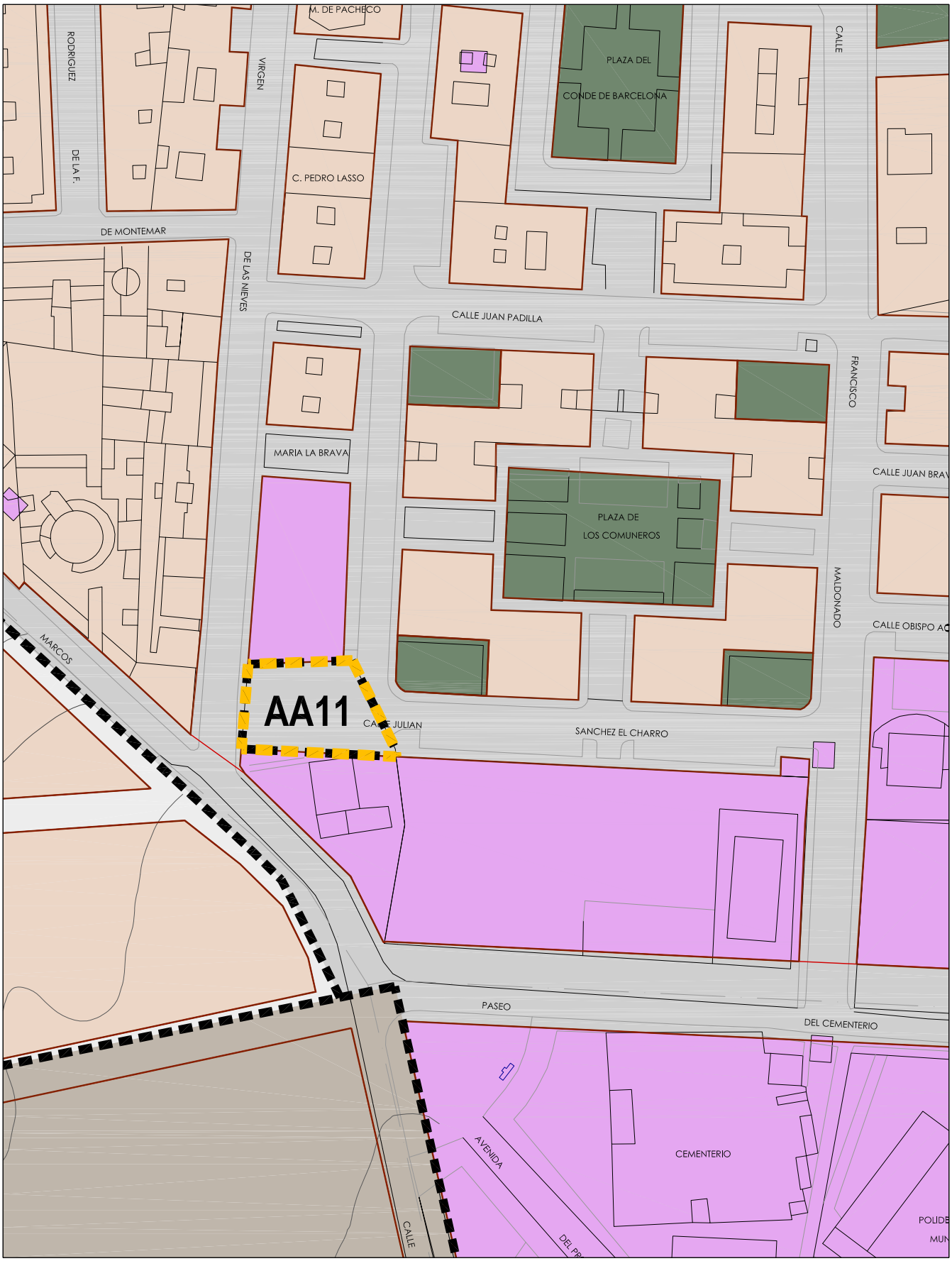
B) USO

USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS
Viario	Resto

C) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Actuación aislada de expropiación y urbanización destinada a asegurar la nueva apertura de la calle Julián Sánchez El Charro entre las calles Virgen de las Nieves y Villalar.

NOMBRE	Apertura Calle Julián Sanchez El Charro	CÓDIGO	AA-11
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planeamiento asumido



NOMBRE	Asentamiento Irregular	CÓDIGO	SR-P-IRR
CLASE DE SUELO	Suelo rústico de asentamiento irreg.	FIGURA DE PLANEAMIENTO	P.E.
		HOJA PLANO	5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,0282

B) PLAZO PARA APROBAR EL PLAN ESPECIAL	4 años

D) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo del Plan Especial es el de ordenar los usos del asentamiento industrial irregular en aplicación del artículo 61 bis del RUCyL y articular las medidas correctoras del impacto de la actividad sobre las infraestructuras existentes, incluyendo la reposición del pavimento del camino del Alamito al Sur de la carretera de Nuevo Naharros. Se permitirá el mantenimiento de la superficie edificada hasta el momento, prohibiendose su ampliación.

NOMBRE	Asentamiento Irregular	CÓDIGO	SR-P-IRR
CLASE DE SUELO	Rústico de Asentamiento Irregular	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Especial

CONDICIONES COMUNES A LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

En los ámbitos de planeamiento asumido (códigos UNC-A y UZ-A) se estará a las determinaciones de la figura de planeamiento de desarrollo originaria, salvo indicación expresa en contrario.

En los ámbitos cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle) los índices de variedad urbana serán:

Indice de variedad de uso: como mínimo el 10%, teniendo en cuenta en cada sector las determinaciones de su ficha de condiciones

Indice de integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector destinado a la construcción de viviendas con protección pública: 30% en sectores de suelo urbano no consolidado, 50% en sectores de suelo urbanizable.

Indice de variedad tipológica: en suelo urbano no consolidado se estará en cada sector a las determinaciones de su ficha de condiciones, entendiendose en ausencia de determinación sobre reparto de tipologías que el mínimo es cero. En suelo urbanizable, debe ser como mínimo del 20%, teniendo en cuenta en cada sector las determinaciones de su ficha de condiciones

Densidad Residencial: en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la densidad residencial reflejada en las fichas tiene carácter de máximo. Se considerará densidad mínima a los efectos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León una reducción en 5 viviendas por hectárea respecto a la máxima definida en cada sector.

Superficie bruta: En los sectores cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle) la superficie bruta incluye la parte correspondiente de sistemas generales de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 del RUCyL.

Equipamientos y espacios libres públicos locales: En los casos en los que se delimitan gráficamente en las fichas y planos los equipamientos de carácter local del sector, se entenderá que tienen el carácter de públicos los correspondientes a la superficie mínima establecida en el artículo 106 del RUCyL, debiendo la ordenación detallada destinar el resto de la superficie grafiada a usos dotacionales de titularidad privada, con carácter lucrativo. Los equipamientos y espacios libres públicos reflejados como vinculantes para el planeamiento de desarrollo en la memoria vinculante deberán ajustarse estrictamente a su trazado y disposición

Compatibilidad de uso en los edificios: Con la salvedad de los usos compatibles en edificio exclusivo serán de aplicación las siguientes reglas: a) En los sectores cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo el régimen de compatibilidad de usos en los edificios de vivienda colectiva será el establecido con carácter general para la norma zonal 3; en los edificios de vivienda unifamiliar se aplicará el régimen de compatibilidad de la Norma Zonal 4; en los edificios de uso industrial se aplicará el de la norma zonal 5. En los de uso terciario se aplicará el régimen de la norma zonal 6- grado 1, y en los de uso comercial el régimen de la norma zonal 7. A estas condiciones se añaden las que para cada uso se reflejen en la ficha correspondiente.Para la compatibilidad en edificio exclusivo, sobre el ámbito de planeamiento de desarrollo se permitirá su materialización de acuerdo con las normas zonales señaladas para cada caso siempre que los usos predominantes y compatibles reflejados en la ficha sigan representando el 80% de la superficie edificable en dicho ámbito, y que el uso predominante represente al menos el 51% de dicha superficie edificable

Movilidad sostenible: el planeamiento parcial diseñará la urbanización de los ejes principales de transporte (sistemas generales, bulevares y viarios estructurantes) previendo la implantación de servicios de transporte público en autobus, y de carriles bici de acuerdo con lo reflejado en los planos de ordenación.

Cesiones de viario por convenio: En aquellos convenios, ratificados por el órgano municipal competente, en los que se reconoce la propiedad de terrenos con destino a dotaciones públicas, (en general viario público), los derechos edificables de dichos terrenos (en el caso de no haber sido materializados) se ejercerán en la parte neta restante dentro de las alineaciones oficiales o en los ámbitos de actuaciones aisladas o integradas correspondientes, con arreglo a los usos, edificabilidad y otras determinaciones urbanísticas previstas en el nuevo Plan general.

Ámbitos ubicados en zonas de límite del término municipal: en aquellos casos en los que en un futuro se tramiten expedientes para la correcta delimitación de tramos del límite municipal en litigio con otros términos, se entenderá que el traslado del límite finalmente definido al sector correspondiente conllevará su redelimitación extendiendo o reduciendo su ámbito en consecuencia, manteniendo los mismos coeficientes de edificabilidad y densidad residencial en su caso. Cuando como resultado del cambio de límite se incluyan en el término de Santa Marta terrenos que tuvieran en el planeamiento colindante la consideración de suelo urbano consolidado, se conservarán las determinaciones establecidas para aquel. Las indicaciones para la formulación de la ordenación detallada contenidas en las fichas del presente Plan General deberán ser objeto de reformulación desde el planeamiento de desarrollo a los efectos de asegurar su adecuación a la nueva situación.

D- Estudio Económico

1. INTRODUCCIÓN 2

1.1. MARCO LEGAL 2
1.2. METODOLOGÍA 4

2. DESARROLLO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA 7

2.1. INFORMACIÓN BÁSICA 7
2.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES 10
2.3. ASIGNACIÓN DE COSTES 10

3. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN 13

4. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS 25

1. INTRODUCCIÓN

1.1. MARCO LEGAL

El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 116, referido al contenido del Estudio Económico, reza como sigue:

El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y además:

a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.

b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que 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.

Por otra parte, la reciente Ley 8/2007, del suelo, de ámbito estatal, establece en su artículo 15.4 que:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.

Dado lo genérico de estas redacciones, se ha optado por cumplir su contenido aplicando la sistemática del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RP-TRLS 76), que establece en su artículo 37.5 que el "estudio económico y financiero" es uno de los documentos entre los que se tiene que desarrollar las determinaciones del plan general. Es en el artículo 42 de dicho RP-TRLS 76 donde se especifica que documentación debe incorporar dicho estudio y dice así:

Art. 42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

En el fondo, el estudio de viabilidad y sostenibilidad económica tiene como contenido la asignación de costes y de actores a las actuaciones del Plan General de Ordenación Urbana y la evaluación de su viabilidad económica; la Ley del Suelo estatal de 2007 establece la necesidad de ponderar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos (aspecto en este caso desarrollado en la Memoria Vinculante), sin duda en el marco de un contexto reciente en el que la rentabilidad económica del uso residencial ha hecho que se haya tendido a relegar los usos del suelo destinados a actividades económicas. En el caso de actores públicos se detallan las Entidades u organismos específicos responsables de los gastos futuros.

1.2. METODOLOGÍA

El Estudio de Viabilidad es un test sobre la capacidad financiera de las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana. Para ello se reúne la siguiente información:

- Se evalúan los costes de las actuaciones y se asignan a sectores y agentes públicos
- Se define el horizonte de actuación del Plan General de Ordenación Urbana para el cual se fijan los ocho años que se están planteando de periodo hasta la próxima revisión del Plan.

El estudio de viabilidad se divide en los siguientes apartados:

1. Fichas de las Actuaciones previstas. En las fichas se recoge la información básica sobre cada una de las actuaciones que supongan compromisos de inversión para la siguiente elaboración de los apartados 2 y 3.
2. Evaluación económica de las inversiones planteadas. Este apartado tiene por objeto la programación de las actuaciones y su traducción a

términos de costes económicos. Su contenido responde a los señalados en el artículo 116 RUCyL y los puntos 1 y 2 del artículo 42 del RP-TRLS 76.

3. Asignación de los costes de las inversiones a agentes inversores. Tal como señalan el artículo 116 RUCyL y el punto 3 del artículo 42 del RP-TRLS 76, el objeto de este capítulo es distribuir entre los distintos agentes que ejecutan y financian las actuaciones el coste total del Plan General de Ordenación Urbana evaluado en el apartado anterior.
4. La estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan. Se trata en este apartado analizar la base presupuestaria y su endeudamiento para poder determinar cual van a ser las posibilidades presupuestarias del Ayuntamiento en el periodo de vigencia del Plan.
5. La comparación entre las necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.
6. El estudio concluye con la justificación de la sostenibilidad del Plan General de Ordenación Urbana y su modelo territorial.

Antes de desarrollar el estudio se hace hincapié en algunos puntos básicos:

- El Estudio de Viabilidad no puede hacer frente a todos los costes generados a nivel municipal. El Estudio realiza el análisis de los costes de inversión nueva; el mantenimiento y conservación se estiman de modo indirecto.
- El estudio evalúa inversiones nuevas. No incorpora inversiones de mejora o de sustitución salvo en casos en los que las obras de urbanización tengan este efecto. Se entiende por inversión nueva aquella destinada a la ampliación del stock de capital público con el fin de modificar cuantitativa o cualitativamente las condiciones de prestación del servicio. Constituyen inversión de mejora aquellos

gastos de inversión destinados a prorrogar la vida útil de un bien o a poner éste en un estado de uso que aumente la eficacia en la cobertura de las necesidades derivadas de la prestación del servicio. Son inversiones de sustitución aquellos gastos de inversión destinados a la reposición de los bienes afectos al servicio que hayan devenido inútiles para la prestación del mismo como consecuencia de su uso normal.

- Los aprovechamientos asignados por el Plan en cada ámbito de desarrollo se estiman suficientes para compensar los costes de indemnización de actividades en funcionamiento. No obstante, la estimación realizada tiene un carácter global, correspondiendo a cada Proyecto de Actuación el análisis detallado de la situación en el momento efectivo de ejecución del planeamiento. La estimación para la viabilidad no puede agotar exhaustivamente todos los elementos económicos que caracterizan cualquier supuesto de gestión urbanística, máxime considerando los amplios plazos a que están sometidas las operaciones que en el plan se proponen y las inevitables incertidumbres en cuanto su realización efectiva.
- En el actual contexto de crisis económica se han tenido en cuenta las dificultades de financiación de las administraciones locales. Se ha estimado una hipótesis de mantenimiento del presupuesto municipal en su magnitud de 2010 y de ausencia de obtención de recursos a través del crédito, hipótesis severa que muestra la viabilidad de la propuesta del Plan General.

2. DESARROLLO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

2.1. INFORMACIÓN BÁSICA

INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES PREVISTAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Todas y cada una de las actuaciones previstas en la Programación de Actuaciones, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado, están detalladas en las correspondientes fichas del Plan General.

La acción a realizar por agentes públicos distintos al Ayuntamiento, que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos es la siguiente:

- ACCESOS AL NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL (SG-6)

AGENTE: Entidad especializada en promoción y equipamiento de suelo industrial por concretar.

SISTEMA DE GESTIÓN: A determinar por el proyecto de actuación

OBTENCIÓN DE SUELO: A cargo del sector UZD- 8, como cesión gratuita en condición de sistema general. La realización de la obra, incluida la ampliación del puente existente, también correrá a cargo de dicho agente

- PARQUE TECNOLOGICO (SG-9)

AGENTE: Entidad especializada en esta clase de iniciativas, por concretar.

SISTEMA DE GESTIÓN: A determinar por el proyecto de actuación

OBTENCIÓN DE SUELO: A cargo del sector UZD- 8, como cesión gratuita en condición de sistema general. La realización de la obra también correrá a cargo de dicho agente

- NUEVO PUENTE A SALAMANCA (SG-7)

AGENTE: Coordinación de la acción entre Ayuntamiento de Santa Marta y Ayuntamiento de Salamanca

SISTEMA DE GESTIÓN: A determinar por el proyecto de actuación

OBTENCIÓN DE SUELO: A cargo del sector UNC-1, como cesión gratuita en condición de sistema general

- EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER LOCAL

  Como resultado de la urbanización de los diferentes sectores se obtendrá la cesión gratuita de una superficie importante de sistemas locales, que en función de su especialización pueden corresponder a entidades supralocales. Se estima que estas administraciones pueden llegar a gestionar durante los 8 años de vigencia del Plan la construcción y mantenimiento del 50% de estos equipamientos. En ausencia de planeamiento de desarrollo que permita precisar más estas cifras, este será el valor de referencia adoptado: corresponderá a la administración municipal cubrir el 35% de los gastos de los equipamientos de carácter local, teniendo presente que el 15% restante puede corresponder, en aplicación del RUCYL, a equipamientos locales que pasado un plazo, por su no ejecución pública, puedan pasar a ser ejecutados por operadores privados.

- REDES DE SERVICIOS URBANOS

Se ha partido de la base de que la mejora de dichas infraestructuras es necesaria para los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, siendo por tanto a cargo de los urbanizadores de dichos ámbitos el desarrollo de esas redes. En el caso del Sistema General SG-1, destinado al traslado de la potabilizadora, se cuenta igualmente con la inversión de las compañías de servicios. A los efectos de la atribución de cargas a los diferentes sectores, se tendrá en cuenta, a los efectos de sus estudios económicos, una carga de 20 €/m2 edificable, resultando el coste total de estas acciones de algo más de 19 millones de euros, una cuantía que en todo caso será asumida por operadores privados sin gravar los presupuestos municipales. Teniendo en cuenta lo señalado, se produciría un reparto de estos costes de acuerdo con la siguiente tabla (considerando que los ámbitos con planeamiento asumido ya han previsto sus costes en los documentos correspondientes):

Suelo urbano no consolidado

Código	Nombre	Edificabilidad	Previsión de costes infraestructurales
UNC-1-A	Rotonda del Tormes- Norte-A	9.311	186.210 €
UNC-1-B	Rotonda del Tormes- Norte-B	5.883	117.660 €
UNC-1-C	Rotonda del Tormes- Norte-C	15.496	309.912 €
UNC-2	Calle Dolores Ibarruri	7.577	151.544 €
UNC-3	Matadero	15.889	317.772 €
UNC-4	Las Luminarias	12.606	252.110 €
UNC-5	Calle Ricardo Marcos	7.291	145.824 €
UNC-6	Paseo de Valedelagua	5.484	109.688 €
UNC-7	Doña Eloya Norte	7.238	144.760 €
UNC-8	Hermanos Grimm	13.870	277.400 €
UNC-9	Hotel Regio	29.376	587.512 €
UNC-10	Las Viñas- Oeste	6.815	136.304 €
UNC-11	La Corrala	9.603	192.059 €
UNC-12	Las Golondrinas	29.586	591.717 €

UNC-13	Las Pellejonas	59.536	1.190.728 €
UNC-14	Las Luminarias Este	6.167	123.336 €
UNC-15	Rotonda del Tormes- SO	8.342	166.832 €
UNC-16	Rotonda del Tormes- SE	8.684	173.672 €
UNC-17	Antigua Nacional	12.005	240.104 €
Total SUNC			5.415.144 €

Suelo urbanizable

Código	Nombre	Edificabilidad	Previsión de costes infraestructurales
UZ-1	Calle Las Vegas	26.075	521.507 €
UZ-2	Norte	123.207	2.464.144 €
UZ-3	Camino de Calvarrasa	41.065	821.304 €
UZ-4	Canal	90.794	1.815.872 €
UZ-5	La Baraja- Este	56.800	1.136.000 €
UZ-6	Los Rosales	84.971	1.699.424 €
UZ-7	Los Cascajos	30.955	619.094 €
UZ-8	Las Barceras	218.573	4.371.456 €
UZ-9	Matadero Sur	27.536	550.720 €
Total SUZ			13.999.521 €

Totales	19.414.665 €

2.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES

Los costes económicos de las actuaciones están recogidas en la tabla correspondiente de programación al final del documento.

2.3. ASIGNACIÓN DE COSTES

El cuadro refleja todos los costes que tendrá que asumir el Ayuntamiento durante los ocho años de ejecución del Plan. La tabla se subdivide en actuaciones de sistemas generales de zonas verdes, actuaciones de sistemas generales de equipamientos, actuaciones de sistemas general viario,

actuaciones de sistemas locales de zonas verdes, actuaciones de sistemas locales de equipamientos, plan especial de reurbanización, en actuaciones aisladas, en expropiaciones de urbanizable y en estimación de SL UZ no ordenado. Para tener en cuenta imprevistos, se ha calculado en la hipótesis de que correspondiera al Ayuntamiento incluso la ejecución de Sistemas Generales previstos para ejecución por otros agentes públicos.

La tabla 1 es un cuadro resumen que permite ver todas las necesidades de financiación del Ayuntamiento generado por el Plan. El cruce de las necesidades de inversión con la capacidad de inversión del Ayuntamiento (ver tabla 7) permitirá evaluar si el Plan es económicamente sostenible.

DISTRIBUCIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU DE SANTA MARTA							
	PRIORIDAD 1 Y 2 (4 AÑOS)			PRIORIDAD 3 (8 AÑOS)			**PRIORIDAD 1, 2 Y 3**
	OBTENCIÓN	*EJECUCIÓN*	*TOTAL*	*OBTENCIÓN*	*EJECUCIÓN*	*TOTAL*	***TOTAL***
Sistema General de Servicios Urbanos (SG-1), incluyendo traslado potabilizadora	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*646.740 €*	*646.740 €*	*646.740 €*
Sistema General del Parque central (SG-2)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*196.224 €*	*196.224 €*	*196.224 €*
Sistema General Parque Norte (SG-3)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*3.968.350 €*	*3.968.350 €*	*3.968.350 €*
Sistema General Nuevo cementerio (SG-4)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*1.221.240 €*	*1.221.240 €*	*1.221.240 €*
Sistema General del Parque Norte (SG-5)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*1.955.400 €*	*1.955.400 €*	*1.955.400 €*
Sistema General acceso polígono industrial (SG-6)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*848.700 €*	*848.700 €*	*848.700 €*
Sistema General nuevo puente a Salamanca (SG-7), solo incluye viario en tierra	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*755.580 €*	*755.580 €*	*755.580 €*
Sistema General Nuevo acceso al cementerio (SG-8)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*1.215.240 €*	*1.215.240 €*	*1.215.240 €*
SG Parque Tecnológico y deportivo sur (SG-9+ SG10)	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*3.090.780 €*	*3.090.780 €*	*3.090.780 €*
Actuaciones aisladas (salvo AA2, no genera gastos). Se incluye obtención de suelo y como ejecución la indemnización o coste de reposición por edificaciones y dotaciones (iglesia, piscina)	*557.480 €*	*1.114.580 €*	*1.672.060 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*1.672.060 €*
35% costes construcción equipamientos locales	*0 €*	*5.396.291 €*	*5.396.291 €*	*0 €*	*21.472.672 €*	*21.472.672 €*	*26.868.962 €*
TOTAL	**557.480 €**	**6.510.871 €**	**7.068.351 €**	**0 €**	**35.370.926 €**	**35.370.926 €**	**42.439.276 €**

Tabla 1: Distribución de Coste de las Actuaciones Previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes.

3. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana, se obtienen estimando cada uno de los siguientes componentes:

1. Total del Presupuesto Ordinario. (Tabla 2)
2. Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de niveles de endeudamiento (tabla 4 y 5).
3. Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y en suelo urbanizable. (tabla 6).
4. Ingresos por venta de suelo expropiado y urbanizado por la administración local (tabla 7).

La suma de estos componentes proporciona el montante total de recursos estimados. No se incluyen las subvenciones de otras administraciones públicas, que también aparecen en los presupuestos municipales cuando las obras son gestionadas directamente por los Ayuntamientos.

Para estimar los cuatro componentes mencionados, es preciso elaborar previamente los cuadros que a continuación se detallan.

La tabla 2 tiene por objeto extraer de los presupuestos liquidados en años anteriores aquellos datos que sirven de base para estimar alguno de los componentes antes mencionados.

La información presupuestaria que se extrae es la siguiente:

1. Total del Presupuesto Ordinario.
2. Ingresos fiscales municipales.
3. Carga financiera, entendiendo por tal la suma de intereses y amortizaciones de préstamos y empréstitos.

En base a esta información se elaboran los siguientes indicadores:

1. Presupuesto Ordinario per cápita.
2. Esfuerzo fiscal municipal per cápita.

La tabla 3, proyección de magnitudes presupuestarias, recoge las variables básicas extraídas de la tabla 2 y los indicadores en ellas elaborados que constituyen elementos de partida para la proyección.

Todos estos datos se obtienen de la columna de derechos liquidados o en la columna de obligaciones liquidadas, según sea el caso, de los documentos de liquidación de los Presupuestos de cada ejercicio:

- El total del Presupuesto Ordinario se obtiene por suma de los capítulos 1 al 9 de Ingresos, sin incluir el capítulo 0 de resultados de ejercicios cerrados, del documento de liquidación del presupuesto ordinario.

- Los ingresos fiscales municipales se obtienen por suma de los capítulos 1 a 3, impuestos directos, indirectos y tasas, del Estado de

Ingresos del documento de liquidación de los Presupuestos Ordinarios.

- La carga financiera es la suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros, del estado de gastos del presupuesto ordinario.

Datos e indicadores básicos de presupuestos e inversiones municipales						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
€ corrientes						
A. Total presupuesto ordinario (suma de los capítulos 1 a 9 de Ingresos, sin incluir el capítulo 0 de resultados de ejercicios cerrados)	15.160.640	8.540.945	10.313.864	10.092.855	10.240.588	9.773.263
B. Ingresos fiscales municipales (Suma de los capítulos 1 a 3 impuestos directos, indirectos y tasas, del estado de Ingresos del documento de liquidación de los presupuestos ordinarios)	4.287.456	5.515.338	5.038.853	5.534.200	4.863.568	5.085.138
C. Carga financiera (suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros delestado de gastos del presupuesto ordinario)	337.132	377.568	262.161	249.719	237.037	224.475
€ constantes						
A. Total Presupuesto Ordinario	17.662.145,60	9.549.137,16	11.261.154,23	10.573.899,35	10.642.537,93	9.773.263,00
B. Ingresos fiscales municipales	4.994.886	6.166.381	5.501.653	5.797.970	5.054.466	5.085.138
C. Cargas financieras	392.759	422.137	286.240	261.621	246.341	224.475
1. Presupuesto Ordinario per capita	1.341	702	804	739	727	660
2. Esfuerzo fiscal per capita	379	453	393	405	345	344

Tabla 2 Datos e indicadores básicos de presupuestos e inversiones municipales.

Proyección de Magnitudes Económicas		
Año	**Presupuesto Ordinario (Euros constantes 2010)**	**Presupuesto Ordinario (Euros Corrientes)**
2012	9.773.263	10.408.760
2013	9.773.263	10.741.840
2014	9.773.263	11.085.579
2015	9.773.263	11.440.317
2016	9.773.263	11.806.408
2017	9.773.263	12.184.213
2018	9.773.263	12.574.107
2019	9.773.263	12.976.479
TOTAL	**78.186.104**	**93.217.702**

Tabla 3 Proyección de Magnitudes Económicas.

Nota: en atención a la situación de crisis económica se ha adoptado la opción conservadora de considerar que el presupuesto se mantendrá en los parámetros globales de 2010, sin incrementos.

Sobre la base de estas variables se obtienen los siguientes indicadores:

1º Relación por cociente entre Presupuesto Ordinario, y la población municipal de cada año, respectivamente.

2º El esfuerzo fiscal municipal per capita resulta de dividir los ingresos fiscales municipales por la población municipal.

La proyección del Presupuesto Ordinario se ha realizado en euros constantes del año 2007.

La proyección obtenida del Presupuesto Ordinario en euros constantes se ha convertido a euros corrientes de cada uno de los años a que se extiende el Programa de Actuación ya que la estimación del volumen de recursos procedentes del crédito debe hacerse con este tipo de unidades monetarias.

En el Programa de Actuación se han considerado como los 8 años de desarrollo del plan los años que van desde el 2012 hasta el 2019.

Para la proyección se ha considerado el crecimiento de la población y el de los presupuestos así como el nivel de presión fiscal municipal mínimo que se programa para los años sucesivos.

Las tablas 4 y 5 realizan una estimación de los recursos procedentes del crédito.

En el cuadro anterior, se ha obtenido la información más relevante con relación a esta fuente de financiación, como es el volumen anual de crédito obtenido y el nivel de endeudamiento de la Corporación Municipal.

En las tablas 4 y 5 se desarrolla un método de cálculo que permite deducir el volumen de crédito obtenible anualmente por el Ayuntamiento partiendo de unas hipótesis dadas de nivel de endeudamiento.

Se estudian dos hipótesis, una hipótesis mínima (tabla 4) en la que se estima un nivel de endeudamiento cero en atención a la crisis económica, y una hipótesis máxima (tabla 5) con un nivel de endeudamiento creciente hasta el 11%.

- La primera columna numérica contiene los Presupuestos Ordinarios estimados para los años estudiados, así como el presupuesto del año 2006 expresado en euros corrientes de cada año.
- La segunda columna muestra el porcentaje de endeudamiento anual que, como hipótesis previa, se adopta como deseable.
- La tercera columna ofrece la carga financiera que corresponde a cada año, de acuerdo con el respectivo Presupuesto Ordinario, y nivel de endeudamiento.

$$\text{Carga financiera} = \frac{\text{Presupuesto ordinario x \% de endeudamiento}}{1 + \text{\% endeudamiento}}$$

- El sobrante con respecto al año anterior (cuarta columna), se obtiene, para un año determinado, por ejemplo, t + 2, haciendo la diferencia sobre la tercera columna de carga financiera de (t + 2) – (t + 1). Este remanente es el que permitirá obtener nuevos préstamos y alcanzar el nivel de endeudamiento previsto.
- El cálculo del volumen de préstamo obtenible o capital inicial (C), disponiendo del sobrante sobre el presupuesto anterior (a), del tipo de

interés (r) y del plazo de amortización (n), se realiza aplicando la fórmula siguiente para cada uno de los años:

$$C = a^* \frac{[(1+r)^n - 1]}{r(1+r)^n}$$

Se considera un interés (r) del 10% y un plazo de amortización (n) de 12 años, sin periodo de carencia.

- En la última columna de la tabla se convierten las cantidades así estimadas a euros constantes del año 2011, único medio de obtener unas valoraciones homogéneas y sumables.

Cálculo de los recursos procedentes del credito						
Hipótesis mínima: nivel de endeudamiento constante						
Año	**Presupuesto Ordinario (Euros corrientes)**	**Endeudamiento %**	**Carga financiera resultante**	**Sobrante respecto al año anterior**	**Credito obtenible (Euros corrientes)**	**Credito obtenible (Euros constantes)**
2012	10.408.760	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2013	10.741.840	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2014	11.085.579	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2015	11.440.317	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2016	11.806.408	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2017	12.184.213	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2018	12.574.107	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2019	12.976.479	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	93.217.702		**0,00**			

Tabla 4 Cálculo de recursos procedentes del crédito. Hipótesis mínima

Cálculo de los recursos procedentes del credito						
Hipótesis máxima: nivel de endeudamiento creciente						
Año	**Presupuesto Ordinario (Euros corrientes)**	**Endeudamiento %**	**Carga financiera resultante**	**Sobrante respecto al año anterior**	**Credito obtenible (Euros corrientes)**	**Credito obtenible (Euros constantes)**
2012	10.408.760	8,75%	837.486,41			
2013	10.741.840	9,50%	931.940,45	94.454,04	643.580,75	623.624,76
2014	11.085.579	10,25%	1.030.632,05	98.691,59	672.454,10	651.602,81
2015	11.440.317	11,00%	1.133.725,14	103.093,10	702.444,60	680.663,37
2016	11.806.408	11,75%	1.241.389,60	107.664,46	733.592,46	710.845,40
2017	12.184.213	12,50%	1.353.801,40	112.411,79	765.939,30	742.189,24
2018	12.574.107	13,25%	1.471.142,80	117.341,41	799.528,19	774.736,62
2019	12.976.479	14,00%	1.593.602,66	122.459,86	834.403,72	808.530,73
TOTAL	93.217.702		9.593.720,51			

Tabla 5 Cálculo de recursos procedentes del crédito. Hipótesis máxima

En las siguientes tablas se estiman los recursos obtenibles por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable.

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de los sistemas generales y locales, deben también ceder a la administración actuante (Ayuntamiento) una parte del suelo edificable lucrativo equivalente al 10% del aprovechamiento (parámetro establecido en la LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León) en las áreas de planeamiento remitido de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Estas cesiones del 10% producirán unos ingresos, directos o indirectos, en la Hacienda municipal que cabe incorporar a nuestros efectos como componente de los recursos disponibles para inversión por el Ayuntamiento.

Se realiza un cuadro para cada tipo de suelo. En los cuadros se parte de la información de los metros cuadrados de superficie edificable de cada unidad de ejecución o área de planeamiento remitido y el aprovechamiento expresado en unidades de actuación.

La superficie de cesión obligatoria resultante es el 10% del aprovechamiento medio del sector.

Partiendo de unos precios de repercusión según el uso homogeneizado de la edificación, los recursos obtenibles son el producto de tales precios unitarios y las superficies de cesión calculadas anteriormente.

No se incorporan los recursos obtenibles por las cesiones del 10% del aprovechamiento de los suelos asumidos por este plan general de ordenación urbana. Tampoco se han considerado los gastos de dichos suelos.

Suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado. Recursos obtenibles por cesiones de aprovechamiento

Sector (código)	Aprovechamiento objetivo (m2 tuc)	10% Aprovechamiento (m2 tuc)	Valor de Repercusión (€/m2tuc)	Recursos Obtenibles (€)	4 años	8 años
UNC-A-1	7.878	788	800	630.240	630.240	
UNC-A2	9.985	998	800	798.768	798.768	
UNC-A3	14.771	1.477	800	1.181.640	1.181.640	
UNC-1A	9.311	931	800	744.840		744.840
UNC-1B	5.883	588	800	470.640		470.640
UNC-1C	15.496	1.550	800	1.239.648		1.239.648
UNC-2	7.577	758	800	606.176	606.176	
UNC-3	15.889	1.589	800	1.271.088	1.271.088	
UNC-4	12.606	1.261	800	1.008.440	1.008.440	
UNC-5	7.291	729	800	583.296	583.296	
UNC-6	5.484	548	800	438.752	438.752	
UNC-7	7.238	724	800	579.040	579.040	
UNC-8	13.870	1.387	800	1.109.600		1.109.600
UNC-9	29.376	2.938	800	2.350.048		2.350.048
UNC-10	6.815	682	800	545.216		545.216
UNC-11	9.603	960	800	768.236		768.236
UNC-12	29.586	2.959	800	2.366.868	2.366.868	
UNC-13	59.536	5.954	800	4.762.912	4.762.912	
UNC-14	6.167	617	800	493.344	493.344	
UNC-15	8.342	834	800	667.328	667.328	
UNC-16	8.684	868	800	694.688	694.688	
UNC-17	12.005	1.201	800	960.416	960.416	
UZ-1	26.075	2.608	800	2.086.028	2.086.028	
UZ-2	123.207	12.321	800	9.856.576		9.856.576

UZ-3	41.065	4.107	800	3.285.216	3.285.216	
UZ-4	90.794	9.079	800	7.263.488		7.263.488
UZ-5	56.800	5.680	800	4.544.000		4.544.000
UZ-6	84.971	8.497	800	6.797.696		6.797.696
UZ-7	30.955	3.095	800	2.476.376		2.476.376
UZ-8	218.573	21.857	800	17.485.824		17.485.824
UZ-9	27.536	2.754	800	2.202.880		2.202.880
Total	**1.003.366**	**100.337**		**80.269.308**	**22.414.240**	**57.855.068**

Nota1: siendo el aprovechamiento una determinación de ordenación detallada, los datos incluidos son estimativos a los meros efectos del cálculo de viabilidad, debiendo correspondiente planeamiento de desarrollo definir el aprovechamiento efectivo

Tabla 6 Estimación de recursos obtenibles por las cesiones obligatorias en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado

En la tabla 7 se recoge toda la información necesaria para estimar los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los 8 años a los que se extiende la programación del plan.

En la tabla se incluyen:

- La columna relativa al total del presupuesto ordinario se extrae directamente de la tabla 2.
- Los ingresos derivados de las cesiones obligatorias de aprovechamiento y de la venta de suelo urbanizado, se han obtenido de las tablas 6, 7, 8 y 9. Se han dividido estas cesiones anualmente.
- Los recursos procedentes del crédito, en las dos hipótesis, mínima y máxima, se derivan directamente de las tablas 4 y 5.
- El total de recursos para inversión de que dispondrá así el Ayuntamiento, recogiendo las dos hipótesis relativas al crédito, se

obtiene por suma de las columnas, en las hipótesis mínima y máxima respectivamente.

Las cifras del cuadro están referidas a euros constantes del año origen.

Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan

Año	Presupuesto Ordinario en € constantes	Ingresos por cesiones en €	Crédito obtenible-hipótesis mínima, € constantes	Crédito obtenible-hipótesis máxima, € constantes	Total recursos hipótesis mínima, € constantes	Total recursos hipótesis máxima, € constantes
2.012	9.773.263	5.603.560	0	0	5.603.560	5.603.560
2.013	9.773.263	5.603.560	0	0	5.603.560	5.603.560
2.014	9.773.263	5.603.560	0	623.625	5.603.560	6.227.185
2.015	9.773.263	5.603.560	0	651.603	5.603.560	6.255.163
2.016	9.773.263	14.463.767	0	680.663	14.463.767	15.144.430
2.017	9.773.263	14.463.767	0	710.845	14.463.767	15.174.612
2.018	9.773.263	14.463.767	0	742.189	14.463.767	15.205.956
2.019	9.773.263	14.463.767	0	774.737	14.463.767	15.238.504
Total	**78.186.104**	**80.269.308**	**0**	**4.183.662**	**80.269.308**	**84.452.970**

Tabla 7 Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan.

4. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las necesidades de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los recursos previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test mínimo de viabilidad financiera del Plan y como contenido voluntario del Estudio Económico y Financiero, no requerido reglamentariamente.

En la tabla 8 se realiza, en euros constantes, la comparación para todo el periodo completo observado para la vigencia del estudio de viabilidad (8 años). En dicho cuadro también se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión por lo que el Plan es viable.

Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados en € constantes

Año	*Necesidades, € constantes*	Hip. Minima recursos, € constantes	*Hip. Máxima recursos, € constantes*	Diferencia Hip. Mínima, € constantes	*Diferencia Hip. Máxima, € constantes*	Situación financiera Hip. Mínima, € constantes	*Situación financiera Hip. Máxima, € constantes*
2.012	*1.767.088*	5.603.560	*5.603.560*	3.836.472	*3.836.472*		
2.013	*1.767.088*	5.603.560	*5.603.560*	3.836.472	*3.836.472*	7.672.945	*7.672.945*
2.014	*1.767.088*	5.603.560	*6.227.185*	3.836.472	*4.460.097*	7.672.945	*8.296.569*
2.015	*1.767.088*	5.603.560	*6.255.163*	3.836.472	*4.488.075*	7.672.945	*8.948.172*
2.016	*8.842.731*	14.463.767	*15.144.430*	5.621.036	*6.301.699*	9.457.508	*10.789.774*
2.017	*8.842.731*	14.463.767	*15.174.612*	5.621.036	*6.331.881*	11.242.071	*12.633.580*
2.018	*8.842.731*	14.463.767	*15.205.956*	5.621.036	*6.363.225*	11.242.071	*12.695.106*
2.019	*8.842.731*	14.463.767	*15.238.504*	5.621.036	*6.395.772*	11.242.071	*12.758.997*
Total	***42.439.276***	**80.269.308**	***84.452.970***	**37.830.032**	***42.013.694***		

Tabla 8 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimado

A continuación, y como resultado de la exigencia de la Ley 8/2007, se analiza (tabla 9) el impacto de los costes de mantenimiento de la obra de urbanización (viales+ espacios libres) y de los equipamientos de titularidad municipal (en este caso, como en el de los costes de construcción, se ha considerado que los presupuestos de las entidades supramunicipales responsables del resto de equipamientos de carácter local cubren dentro de las condiciones de sostenibilidad económica que establezca cada

administración los gastos correspondientes). Se ha estimado un coste de conservación anual de 2€/m2 para el conjunto del viario y los espacios libres, y de 1 euro por metro cuadrado edificado; el mantenimiento de los servicios urbanos será llevado a cabo por las compañías concesionarias. Por otra parte, teniendo en cuenta los plazos y prioridades de ejecución establecidos y los tiempos de tramitación urbanística, se ha definido una secuencia de gastos en el tiempo, en la que el primer ejercicio en el que se aplican es el del quinto año (se estima que los cuatro primeros años conllevan los trámites y obras de urbanización hasta recepción). En el caso de los sistemas generales, cuya gestión puede ser más prolongada, se han considerado únicamente los gastos de conservación a partir del séptimo ejercicio.

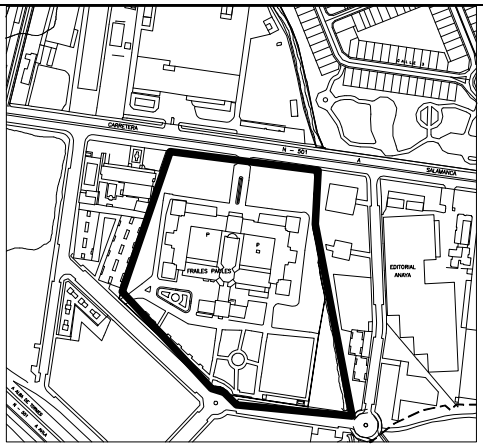
Impacto de la conservación de las dotaciones urbanísticas (viario + espacios libres) generadas por el nuevo tejido								
Año	*Necesidades, € constantes*	Conservación, € constantes	*Hip. Mínima recursos, € constantes*	Hip. Máxima recursos, € constantes	*Diferencia Hip. Mínima, € constantes*	Diferencia Hip. Máxima, € constantes	*Situación financiera Hip. Mínima, € constantes*	Situación financiera Hip. Máxima, € constantes
2.012	*1.767.088*	0	*5.603.560*	5.603.560	*3.836.472*	3.836.472		
2.013	*1.767.088*	0	*5.603.560*	5.603.560	*3.836.472*	3.836.472	*7.672.945*	7.672.945
2.014	*1.767.088*	0	*5.603.560*	6.227.185	*3.836.472*	4.460.097	*7.672.945*	8.296.569
2.015	*1.767.088*	341.971	*5.603.560*	6.255.163	*3.494.501*	4.146.104	*7.330.974*	8.606.201
2.016	*8.842.731*	739.802	*14.463.767*	15.144.430	*4.881.234*	5.561.897	*8.375.735*	9.708.001
2.017	*8.842.731*	1.047.434	*14.463.767*	15.174.612	*4.573.601*	5.284.447	*9.454.835*	10.846.344
2.018	*8.842.731*	1.887.886	*14.463.767*	15.205.956	*3.733.149*	4.475.338	*8.306.750*	9.759.785
2.019	*8.842.731*	2.373.126	*14.463.767*	15.238.504	*3.247.910*	4.022.647	*6.981.059*	8.497.985
Total	***42.439.276***	**6.390.219**	***80.269.308***	**84.452.970**	***31.439.812***	**35.623.475**		

Tabla 9 Impacto de la conservación de las dotaciones urbanísticas generadas por el nuevo tejido

Puede apreciarse que la situación es sostenible a largo plazo aún en el supuesto de que se materialice, en las mismas condiciones de crecimiento medio del presupuesto municipal, la hipótesis mínima de recursos. En todo caso, es necesario tener en cuenta que a partir de 2019, con el modelo empleado desaparecerían los ingresos por venta de las cesiones de aprovechamiento, por lo que debe planificarse la reserva de parte de los excedentes de años previos para garantizar que no surgen desequilibrios. El plazo hasta alcanzar esta situación hace necesario que la planificación de estas reservas se ajuste al desarrollo real del planeamiento.

E- Catálogo

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS		FICHA 1
ELEMENTO: Convento de los Paúles DIRECCIÓN: Carretera de Madrid	Nº CATASTRAL	7367308TL7376N0001YR 7367302TL7376N0001ZR 7367303TL7376N0001UR

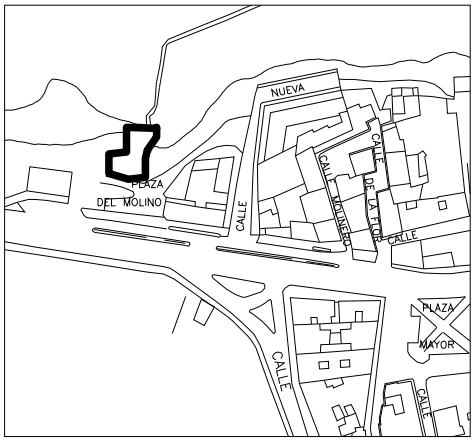
LOCALIZACIÓN	FOTOGRAFÍA DEL ELEMENTO
	

CARACTERÍSTICAS	
Superficie Parcela (m^2)	46.997,13
Estado del elemento	Bueno
RÉGIMEN DEL SUELO	
Clasificación	Suelo Urbano
Calificación	Equipamiento Religioso
GRADO DE PROTECCIÓN	
Edificación	Estructural
Parcela	
Ajardinamiento	Ambiental
Cerramiento	

CONDICIONES PARTICULARES

La protección ambiental incluye los jardines de la totalidad de la parcela.

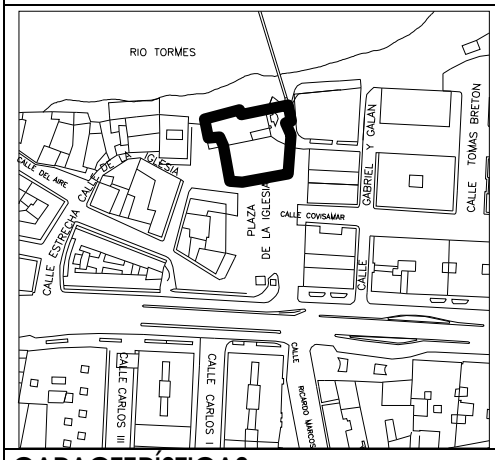
CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS		FICHA 2
ELEMENTO: Molino de la Aceña	Nº CATASTRAL	8368701TL7386N0001MI
DIRECCIÓN: Plaza del Molino		

LOCALIZACIÓN	FOTOGRAFÍA DEL ELEMENTO
	

CARACTERÍSTICAS	
Superficie Parcela (m^2)	216,34
Estado del elemento	Bueno (reforma general operada en el año 2002)
RÉGIMEN DEL SUELO	
Clasificación	Suelo Urbano
Calificación	Residencial
GRADO DE PROTECCIÓN	
Edificación	Ambiental
Parcela	
Ajardinamiento	
Cerramiento	

CONDICIONES PARTICULARES

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS		FICHA 3
ELEMENTO: Antigua Iglesia Parroquial	Nº CATASTRAL	8668901TL7386N0001UI
DIRECCIÓN: Plaza de la Iglesia		
LOCALIZACIÓN	FOTOGRAFÍA DEL ELEMENTO	



CARACTERÍSTICAS	
Superficie Parcela (m^2)	817,48
Estado del elemento	Bueno (con adiciones recientes)
RÉGIMEN DEL SUELO	
Clasificación	Suelo Urbano
Calificación	Equipamiento Religioso
GRADO DE PROTECCIÓN	
Edificación	Ambiental / Estructural
Parcela	
Ajardinamiento	
Cerramiento	

CONDICIONES PARTICULARES

- Serán objeto de protección estructural la Espadaña y el Pórtico de entrada.
- Los nuevos elementos que puedan colocarse entre la Iglesia y el cauce del río no deben obstaculizar la visión desde la Isla del Soto.

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS		FICHA 4
ELEMENTO: Yacimiento Arqueológico Valdelagua		Nº CATASTRAL
DIRECCIÓN:		
LOCALIZACIÓN		
CARACTERÍSTICAS		
Superficie Parcela (m^2)	30.000	
Estado del elemento		
RÉGIMEN DEL SUELO		
Clasificación	Suelo Rústico con Protección Cultural	
Calificación		
GRADO DE PROTECCIÓN		
Edificación		
Parcela		
Ajardinamiento		
Cerramiento		

CONDICIONES PARTICULARES

- Incluido en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, mediante resolución de la Consejería competente en materia de cultura, con el Código de Catalogación: 37-294-0003-01.
- Localización: A la altura del P.K. 4 de la carretera de Salamanca a Alba de Tormes, sale hacia la izquierda un camino que bordea una instalación militar rodeada por una tapia de ladrillo. Seguimos este camino hasta el final, donde se cruza con otro. El yacimiento está al norte de éste último, en una zona llana, con un arroyo al oeste.
- Descripción general: Loma de 825 metros de altitud que se corresponde con una terraza alta del Tormes, junto a la vaguada formada por un arroyo estacional que se desemboca en el Canal de Villagonzalo. Los materiales aparecen dispersos pro una amplia superficie de terreno.
- Geomorfología y Litografía: Terraza del Tormes con gran cantidad de cantos rodados.
- Materiales arqueológicos: Serie corta de materiales, compuesta por nueve elementos sobre cuarcita: cantos tallados bifaciales, lascas sin retocar y posibles discos.

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS		FICHA 5
ELEMENTO: Vía Pecuaria	Nº CATASTRAL	
DIRECCIÓN:		

LOCALIZACIÓN	FOTOGRAFÍA DEL ELEMENTO
Discurre al sur de la carretera C-510 a Alba de Tormes. Trazado amarillo en el plano adjunto	

CARACTERÍSTICAS	
Superficie Parcela (m^2)	
Estado del elemento	
RÉGIMEN DEL SUELO	
Clasificación	Suelo Rústico con Protección Natural
Calificación	
GRADO DE PROTECCIÓN	
Edificación	
Parcela	
Ajardinamiento	
Cerramiento	

CONDICIONES PARTICULARES

Catálogo de elementos protegidos

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece como uno de los objetivos del planeamiento urbanístico la protección del patrimonio cultural, “favoreciendo la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales”.

En aras de dicha protección, la Ley establece como uno de los documentos que necesariamente debe incluir el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes, un Catálogo de bienes y espacios protegidos en el que se identificarán “los terrenos; los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras; los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística”.

Estudiados los elementos susceptibles de protección existentes en el municipio, los técnicos de este Ayuntamiento han considerado los siguientes:

- La Antigua Iglesia Parroquial

- El Molino de la Aceña

- El convento de los Frailes Paúles

- El Yacimiento Arqueológico Valdelagua

- La Vía Pecuaria señalada

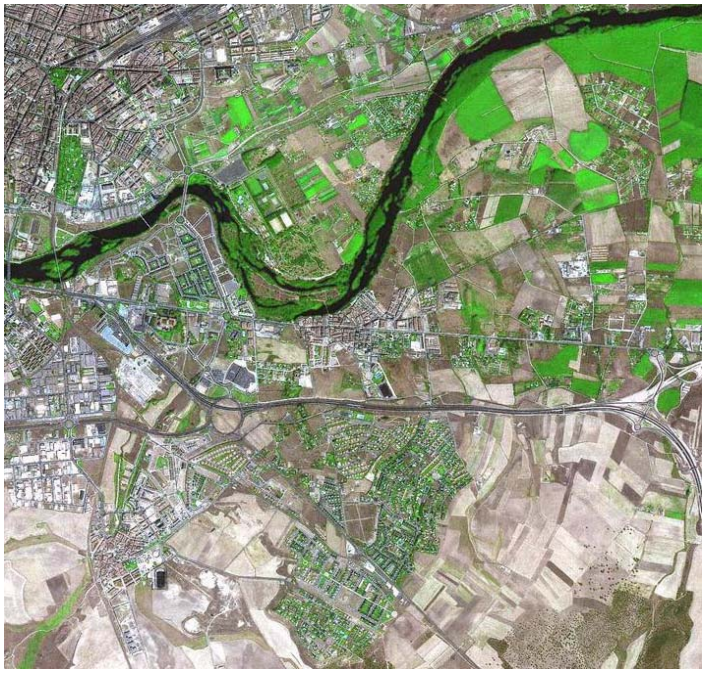
Se considera que pese a la ausencia de una declaración como Bien de Interés Cultural, dichos elementos presentan un interés que motiva su catalogación a los efectos de su protección.

La protección estructural se aplica a parcelas con edificios que poseen valores arquitectónicos y tipológicos relevantes. Protege la identidad de los elementos básicos que definen la forma de

articulación de los edificios, así como la forma de ocupación del espacio. En los inmuebles con protección estructural se permitirán obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento, debiendo mantener en todo caso la apariencia exterior en los términos definidos para la protección ambiental y los elementos estructurales necesarios para conservar adecuadamente los elementos protegidos. No se permiten las obras de demolición ni las obras de nueva edificación, salvo en los supuestos legales de ruina. No se permiten incrementos de superficie edificada respecto a la existente.

La protección ambiental se aplica a las parcelas que poseen edificaciones valiosas por contribuir a la imagen general del paisaje urbano. Protege el conjunto del ambiente urbano (fachadas, aleros, formación de cubiertas, ornamentación, colores, etc.). Son posibles todas las obras en los edificios definidas en el presente Plan General, siempre que se mantenga la fachada o fachadas a calle o espacio público. En el caso de aplicar esta protección a los espacios libres privados, se refiere a la conservación de los elementos de arbolado de gran porte en su posición y configuración actual, siendo, en caso de necesidad de tala por enfermedad, preceptiva su sustitución por ejemplares de la misma especie. No se permiten incrementos de superficie edificada respecto a la existente.

En el ámbito del Yacimiento Arqueológico de Valdelagua se prohíbe cualquier uso constructivo, limitándose los usos posibles a los agrícolas y ganaderos tradicionalmente realizados.



Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes

Documento para Aprobación Definitiva
Tomo 2

Excmo. Ayto. de Santa Marta de Tormes
Enero de 2012

Ezquiaga
Arquitectura,
Sociedad y
Territorio S.L.

F- Planos

Índice de planos:

1. Información:
    a. Infraestructuras de abastecimiento
    b. Infraestructuras eléctricas
    c. Infraestructuras de saneamiento
    d. Clasificación del suelo en las normas subsidiarias vigentes
    e. Evolución de la urbanización municipal- SXX
2. Ordenación:
    a. Clasificación
    b. Clasificación y calificación en suelo urbanizable. Red viaria estructurante
    c. Afecciones por servidumbres aeronáuticas
    d. Afecciones viarias y ferroviarias
    e. Acústica
    f. Zonificación acústica
    g. Calificación del suelo urbano (cuaderno A3)
    h. Catálogo

RED DE ABASTECIMIENTO	
	Tubería
	Acometida
	Válvula aislamiento o corte
	Bomba
	Reductor de presión
	Desagüe
	Ventosa
	Orígen del agua
	Tapón
	Conexión

No existen infraestructuras de esta naturaleza fuera de la zona del municipio cubierta en la cartografía.

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLANOS DE INFORMACIÓN
Red de Abastecimiento

Diciembre 2011

Escala 1: 5.000

0 100 m. 200 m.

Dirección Técnica: José María Ezquiaga, doctor arquitecto

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	
	Red estructurante
	Red de distribuición
	Transformador

No existen infraestructuras de esta naturaleza fuera de la zona del municipio cubierta en la cartografía.

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLANOS DE INFORMACIÓN
Red de Energía Eléctrica

Diciembre 2011

Escala 1: 5.000

0 100 m. 200 m.

Dirección Técnica: José María Ezquiaga, doctor arquitecto

RED DE SANEAMIENTO	
	Red pluvial
	Red residual
	Red unitaria
	Pozo
	Arqueta
	Conductos
	Conexión
	Estación de bombeo
	Imbornal

No existen infraestructuras de esta naturaleza fuera de la zona del municipio cubierta en la cartografía.

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLANOS DE INFORMACIÓN
Red de Saneamiento

Diciembre 2011

Escala 1: 5.000

0 100 m. 200 m.

Dirección Técnica: José María Ezquiaga, doctor arquitecto

PGOU
SANTA MARTA DE TORMES

PLANOS DE INFORMACION

EVOLUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL MUNICIPIO DURANTE EL SIGLO XX

LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

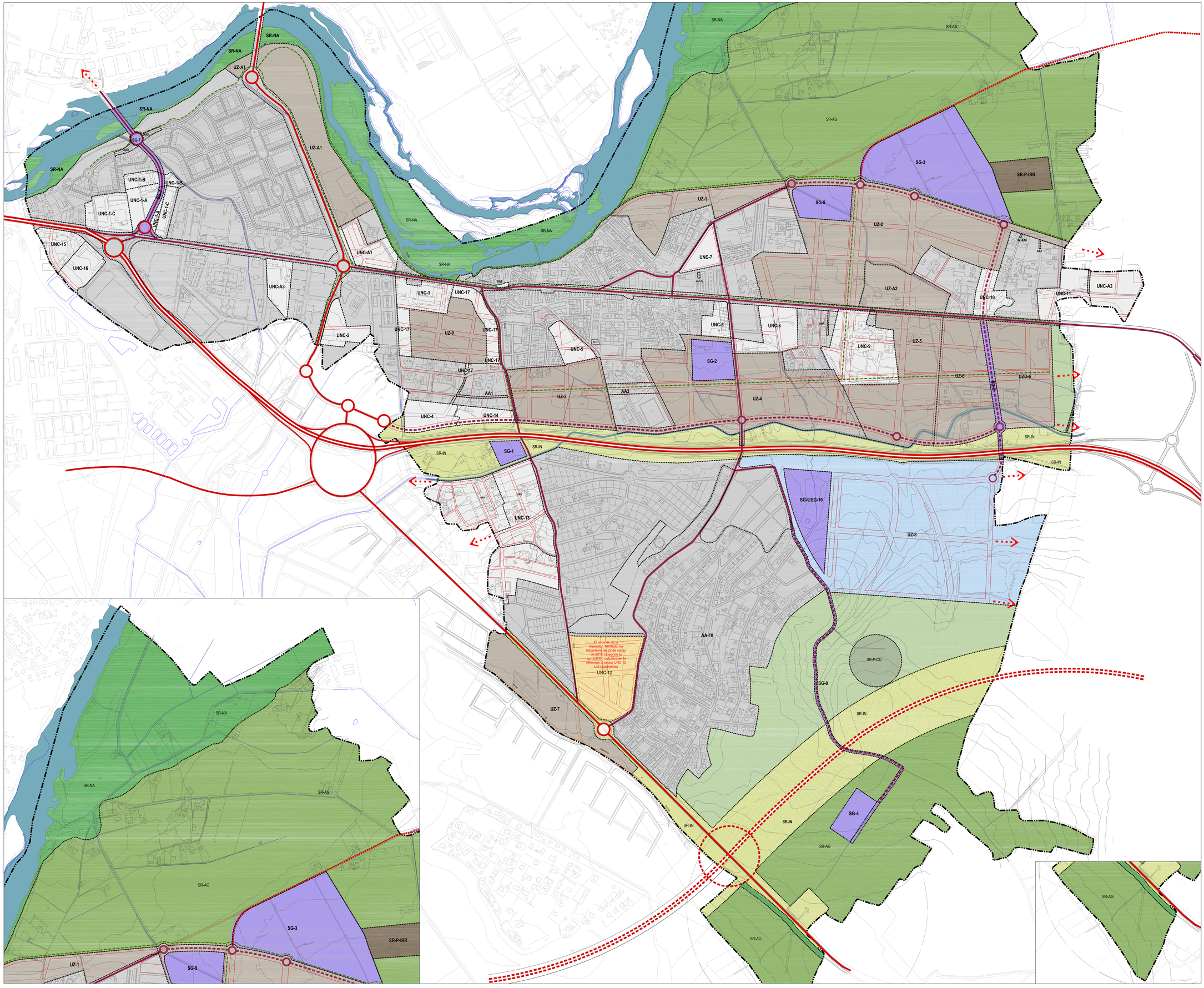
SUELO ADSCRITO A OTROS MUNICIPIOS

RIO TORMES

PGOU SANTA MARTA DE TORMES

PLANOS DE INFORMACION

CLASIFICACION DEL SUELO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS



CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

SUELO URBANO	
	Suelo Urbano Consolidado
UNC	Suelo Urbano No Consolidado
SUELO URBANIZABLE	
UZ	Suelo Urbanizable Residencial
UZ-8	Suelo Urbanizable Activ. Económicas
SG	Sistema General
SUELO RÚSTICO	
SR-IN	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
SR-E	Suelo Rústico de Entorno Urbano
SR-AG	Suelo Rústico de Protección Agropecuaria
SR-NA	Suelo Rústico de Protección Natural
SR-P-CU	Suelo Rústico de Protección Cultural
SR-P-IRR	Suelo Rústico de Asentamiento irregular

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Término Municipal
- Límite de Ámbitos
- Canal
- Vías pecuarias

RED VIARIA ESTRUCTURANTE

- Autopista
- Red interurbana existente
- Red interurbana propuesta
- Red urbana existente
- Red urbana propuesta
- Rotonda
- Sistema General Carril Bici
- Permeabilidad transversal
- Previsión conexiones supramunicipales

ZONAS DE AFECCIÓN

CEMENTERIO	Zona de Afección de Cementerio
RADIOFARO	Zona de Afección de Radiofaro

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

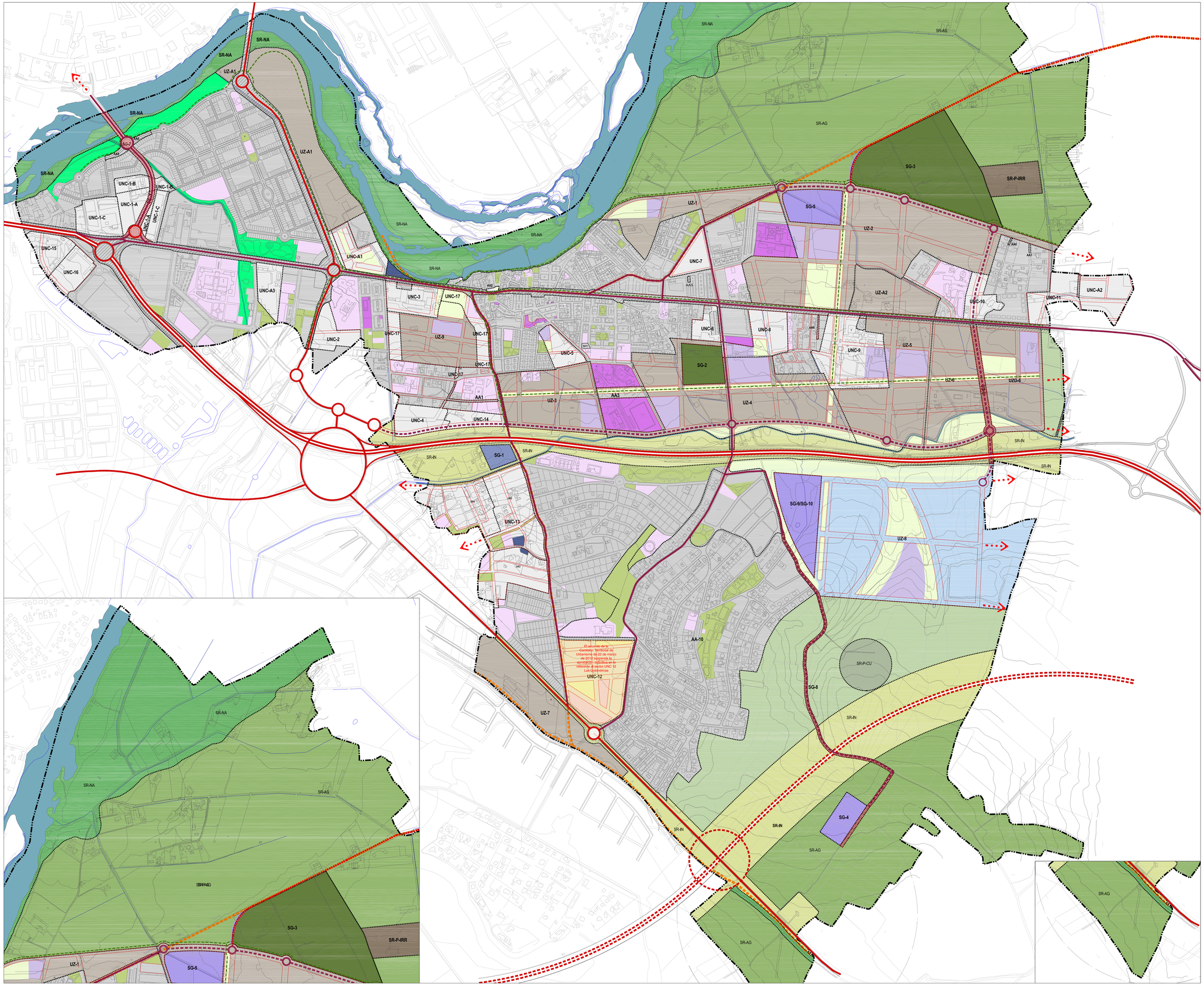
Plano de Clasificación

Enero 2012

Escala 1: 5.000

0 100 m. 200 m.

Dirección Técnica: José María Ezquiaga, doctor arquitecto



CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

SUELO URBANO	
	Suelo Urbano Consolidado
UNC	Suelo Urbano No Consolidado
SUELO URBANIZABLE	
UZ	Suelo Urbanizable Residencial
UZ-8	Suelo Urbanizable Activ. Económicas
SUELO RÚSTICO	
SR-IN	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
SR-E	Suelo Rústico de Entorno Urbano
SR-AG	Suelo Rústico de Protección Agropecuaria
SR-NA	Suelo Rústico de Protección Natural
SR-P-CU	Suelo Rústico de Protección Cultural
SR-P-IRR	Suelo Rústico de Asentamiento irregular

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Término Municipal
- Límite de Ámbitos
- Canal
- Vías pecuarias

RED VIARIA

- Autopista
- Red interurbana existente
- Red interurbana propuesta
- Red urbana existente
- Red urbana propuesta
- Rotonda
- Sistema General Carril Bici
- Permeabilidad transversal
- Previsión conexiones supramunicipales
- Sistema General Red Viaria Estructurante Existente
- Sistema General Red Viaria Estructurante Propuesto

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

- Sist. General Equipamientos Existentes
- Sist. Servicios Urbanos Existentes
- Sist. General Espacios Libres Públicos Propuestos
- Sist. General Equipamientos Propuestos
- Sist. General Servicios Urbanos Propuestos
- Sist. General Espacios Libres Públicos Existentes
- Sist. Local Espacios Libres Públicos Existentes
- Sist. Local Equipamientos Existentes
- Sist. Local Espacios Libres Públicos Propuestos
- Sist. Local Equipamientos Propuestos

ZONAS DE AFECCIÓN

CEMENTERIO	Zona de Afección de Cementerio
RADIOFARO	Zona de Afección de Radiofaro

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

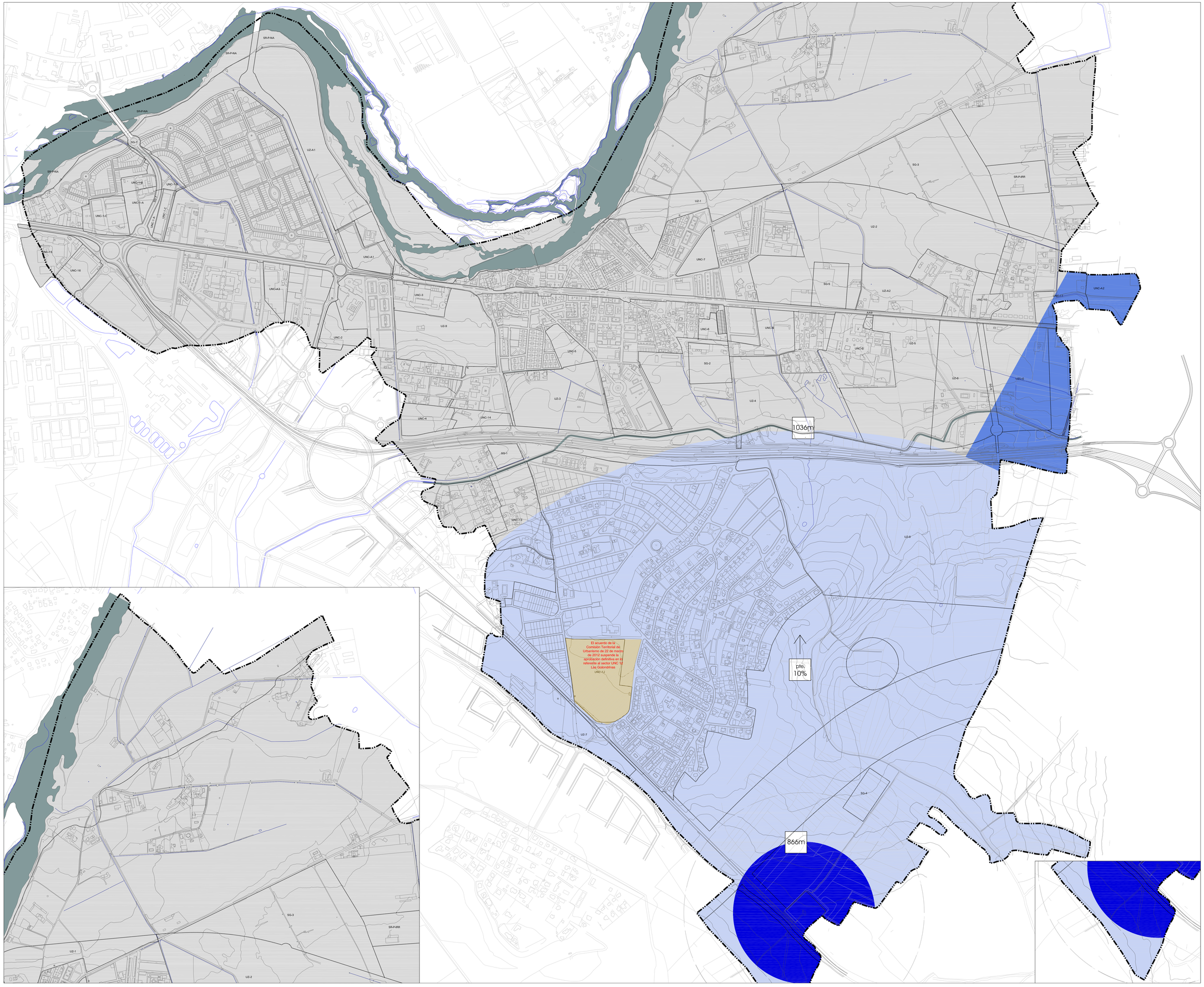
Plano de Clasificación y de Calificación en Suelo Urbanizable. Red Viaria Estructurante.

Enero 2012

Escala 1: 5.000

0 100 m. 200 m.

Dirección Técnica: José María Ezquiaga, doctor arquitecto



SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Término Municipal
- Límite de Ámbitos
- Canal

ZONAS DE AFECCIÓN

- Superficie de aproximación intermedia VOR 04 plano horizontal de 1050m
- Superficie de limitación de alturas del NDB
- Zona de seguridad radioeléctrica del NDB
- CEMENTERIO — Zona de Afección de Cementerio
- RADIOFARO — Zona de Afección de Radiofaro

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

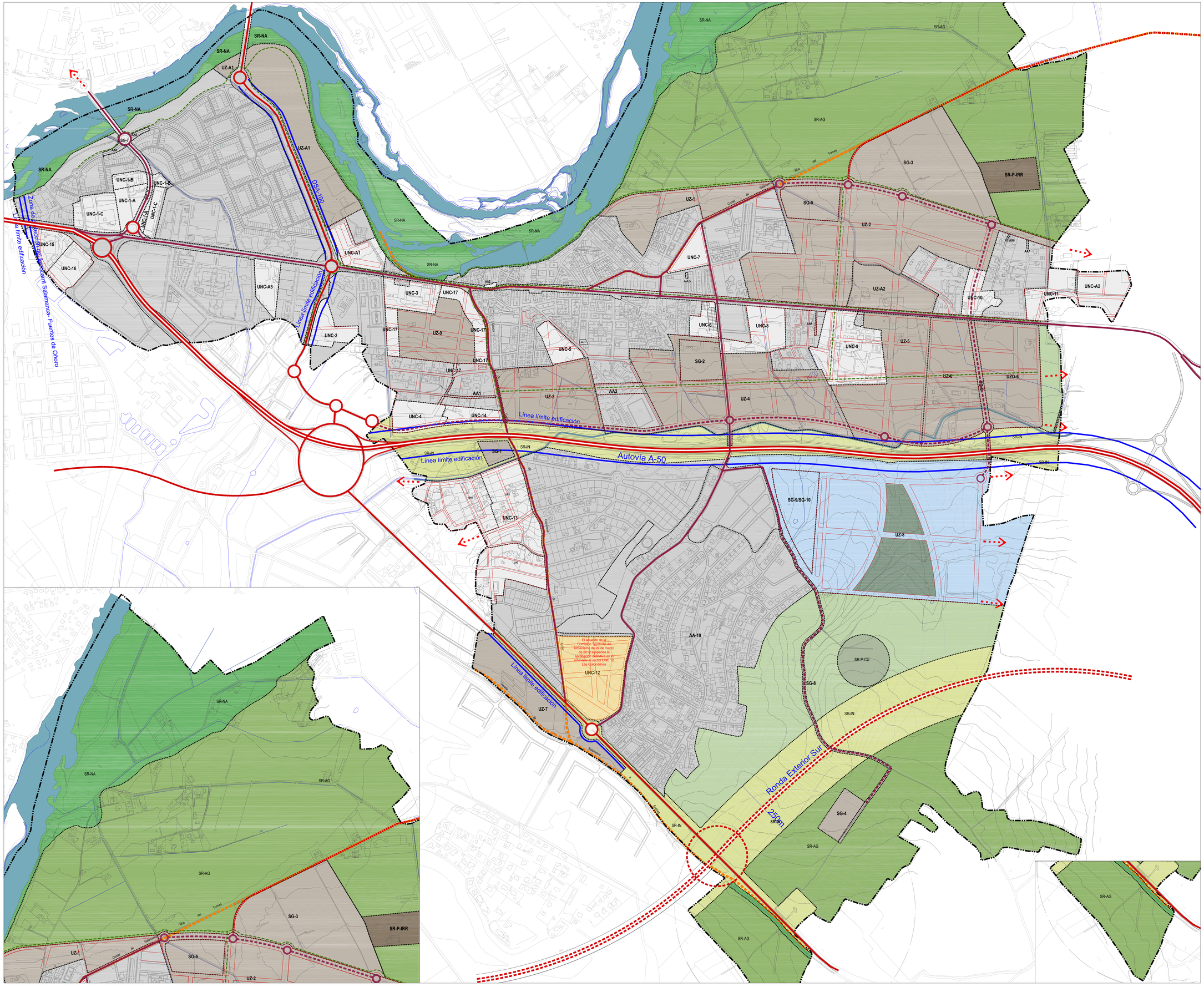
Plano de Afectaciones por Servidumbres Aeronáuticas

Enero 2012

Escala 1: 5.000

0 100 m. 200 m.

Dirección Técnica: José María Ezquiaga, doctor arquitecto



CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

SUELO URBANO	
	Suelo Urbano Consolidado
UNC	Suelo Urbano No Consolidado
SUELO URBANIZABLE	
UZ	Suelo Urbanizable Residencial
UZ-8	Suelo Urbanizable Activ. Económicas
SUELO RÚSTICO	
SR-IN	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
SR-E	Suelo Rústico de Entorno Urbano
SR-AG	Suelo Rústico de Protección Agropecuaria
SR-NA	Suelo Rústico de Protección Natural
SR-P-CU	Suelo Rústico de Protección Cultural
SR-P-IRR	Suelo Rústico de Asentamiento irregular

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Término Municipal
- Límite de Ámbitos
- Canal
- Vías pecuarias

RED VIARIA ESTRUCTURANTE

- Autopista
- Red interurbana existente
- Red interurbana propuesta
- Red urbana existente
- Red urbana propuesta
- Rotonda
- Sistema General Carril Bici
- Permeabilidad transversal
- Previsión conexiones supramunicipales

ZONAS DE AFECCIÓN

CEMENTERIO	Zona de Afección de Cementerio
RADIOFARO	Zona de Afección de Radiofaro

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

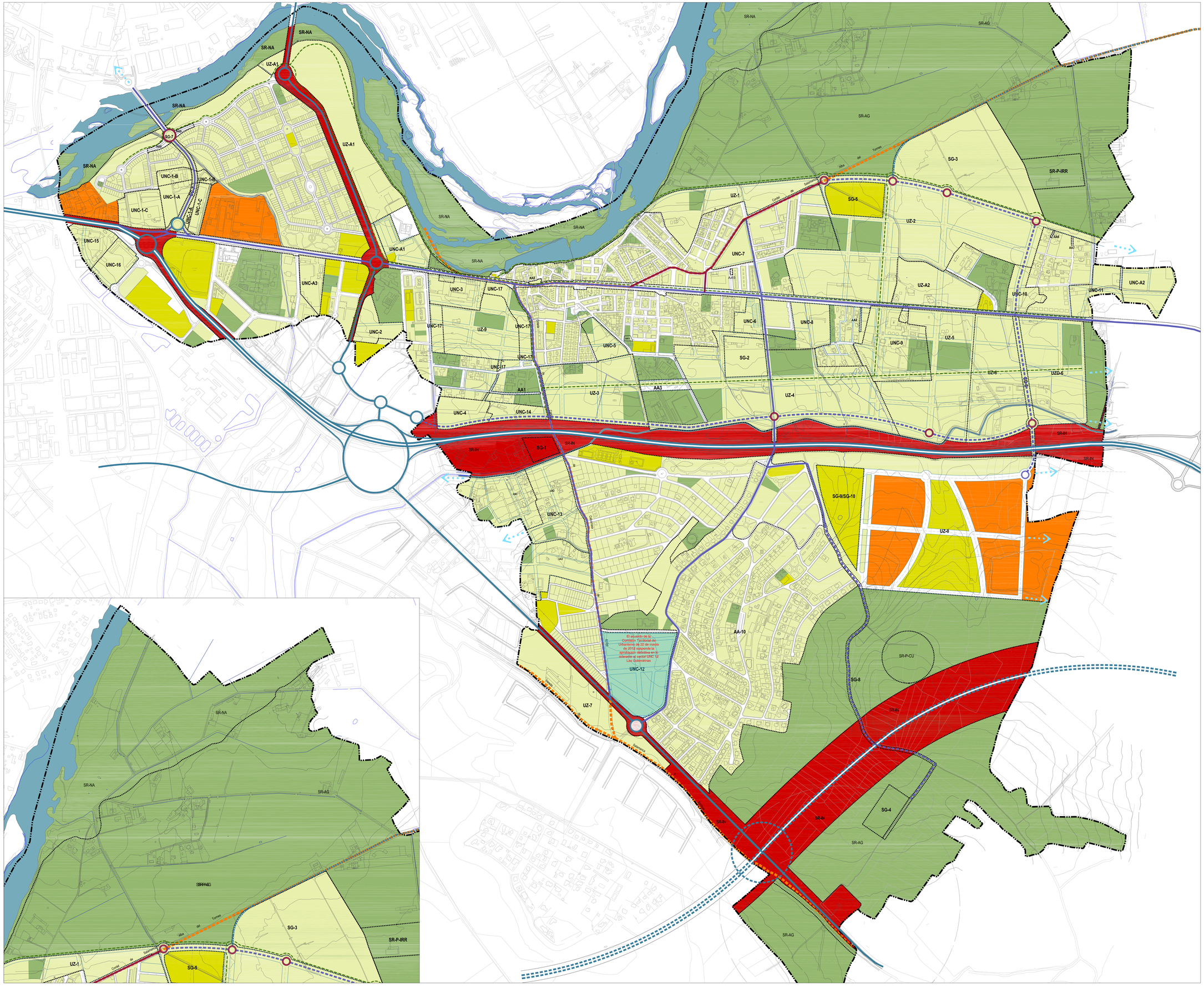
Plano de Afecciones Viarias y Ferroviarias

Enero 2012

Escala 1: 5.000

0 100 m. 200 m.

Dirección Técnica: José María Ezquiaga, doctor arquitecto



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	
AS	Área de Silencio
ALR	Área Levemente Ruidosa
ATR	Área Tolerablemente Ruidosa
AR	Área Ruidosa
AER	Área Especialmete Ruidosa

SIGNOS CONVENCIONALES
Límite del Término Municipal
Límite de Ámbitos
Canal
Vias pecuarias

RED VIARIA ESTRUCTURANTE
Autopista
Red interurbana existente
Red interurbana propuesta
Red urbana existente
Red urbana propuesta
Rotonda
Sistema General Carril Bici
Permeabilidad transversal
Previsión conexiones municipalesl

ZONAS DE AFECCIÓN	
CEMENTERIO	Zona de Afección de Cementerio
RADIOFARO	Zona de Afección de Radiofaro

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ZONIFICACIÓN ACUSTICA

Ley 5/2009, 4 Junio, del Ruido Castilla y León

Enero 2012

Aguirre Newman Urbanismo

Ezquiaga Arquitectura,Sociedad y Territorio,S.L.

Escala 1: 5.000

0 100 m. 200 m.

FICHA 1

FICHA 2

FICHA 3

FICHA 4

FICHA 5

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012 suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC 12 Las Golondrinas

SIGNOS CONVENCIONALES	
	Límite del Término Municipal
	Límite de Ámbitos
	Canal
FICHA	Elementos del catálogo

ZONAS DE AFECCIÓN	
CEMENTERIO	Zona de Afección de Cementerio
RADIOFARO	Zona de Afección de Radiofaro

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

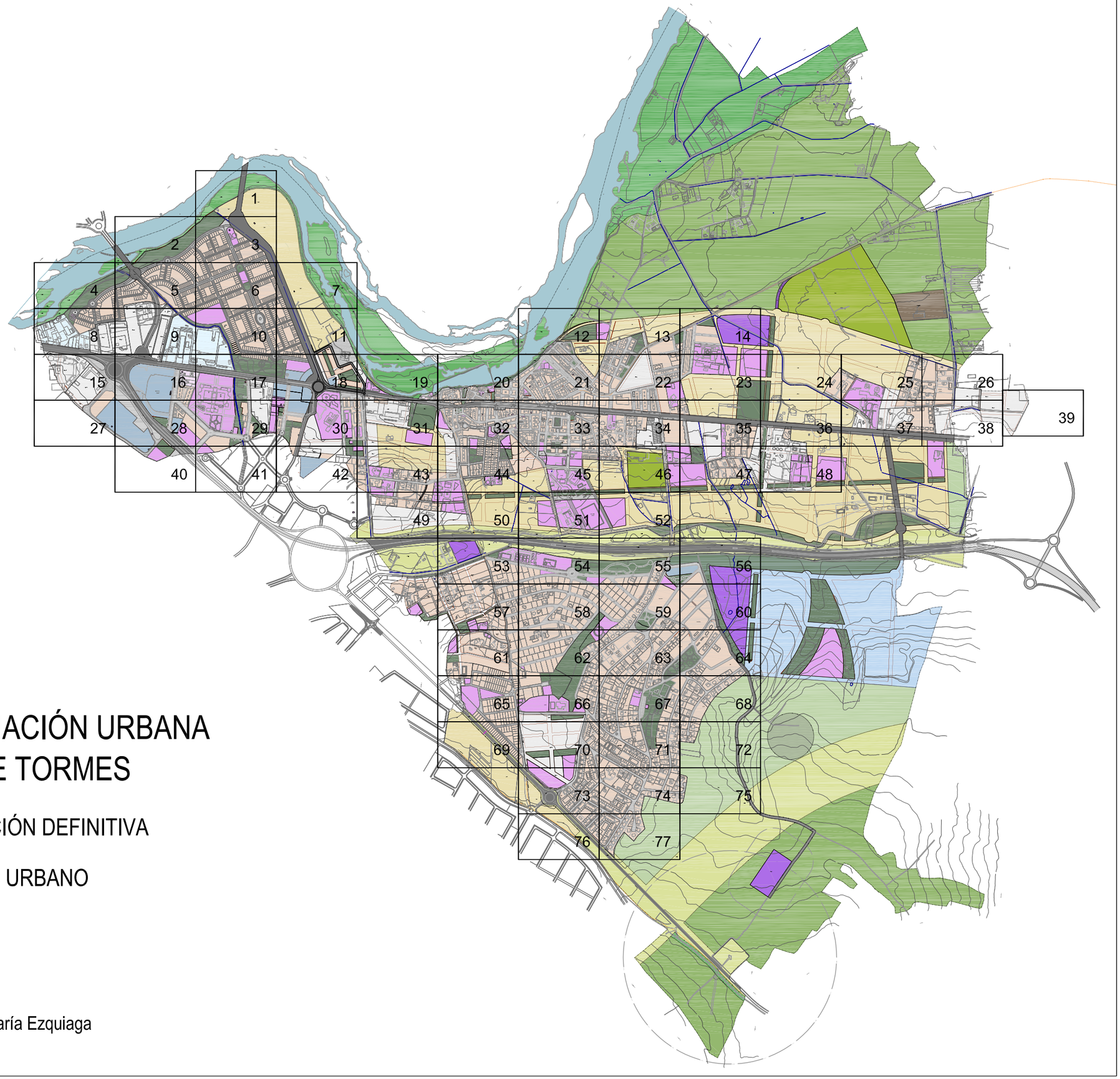
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

Plano de catálogo

Enero 2012

Dirección Técnica: José María Ezquiaga, doctor arquitecto

Escala 1: 4.000



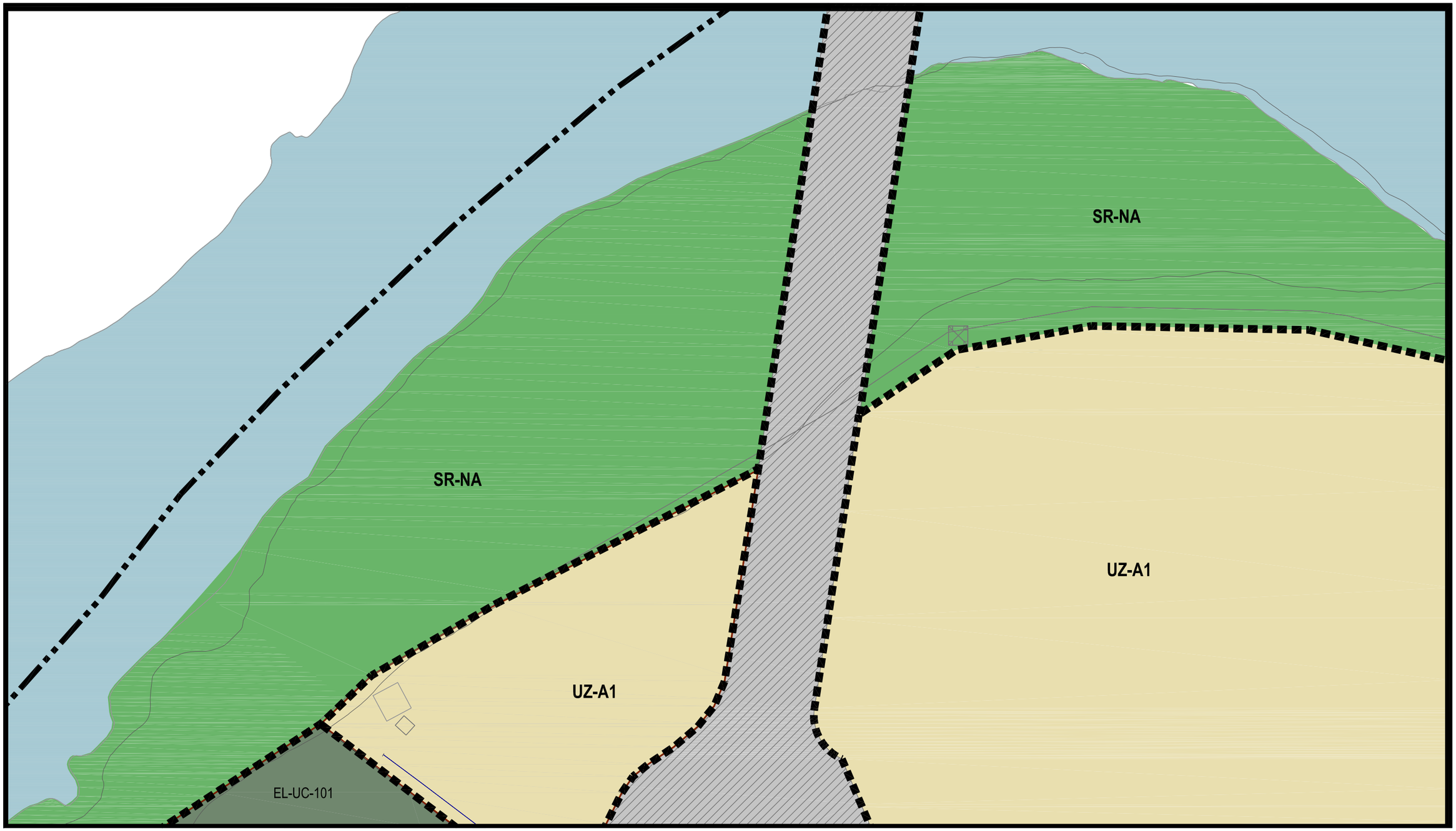
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

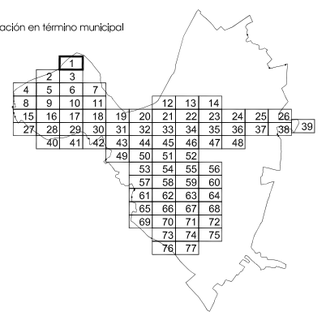
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ENERO 2012

Director Técnico de los trabajos: José María Ezquiaga



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

	1											
	2	3										
4	5	6	7									
8	9	10	11			12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	39
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

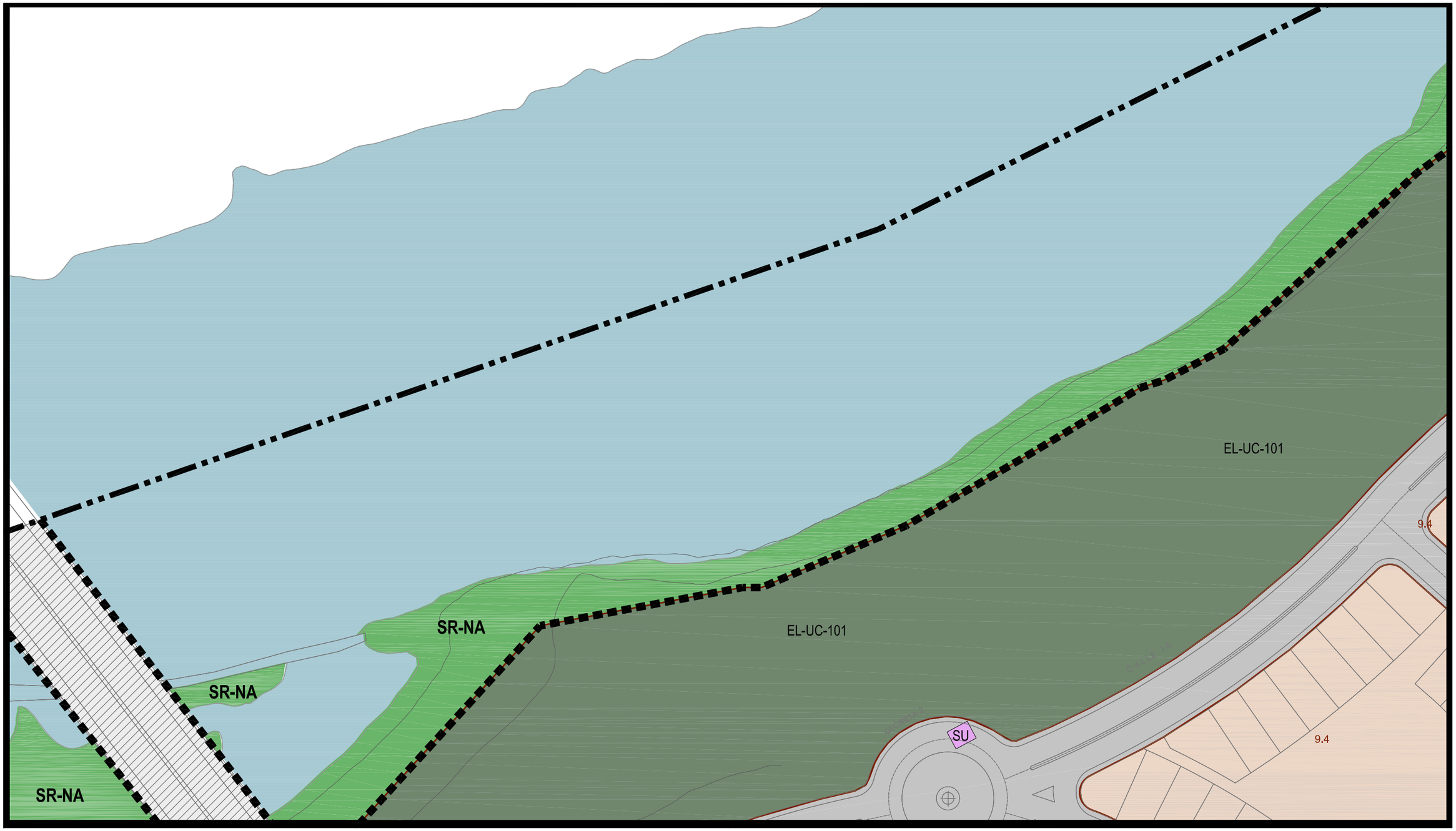
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

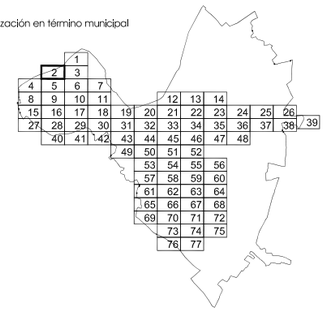
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

1



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1										
			2	3									
4	5	6	7										
8	9	10	11				12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
		40	41	42	43	44	45	46	47	48			
					49	50	51	52					
						53	54	55	56				
						57	58	59	60				
						61	62	63	64				
						65	66	67	68				
						69	70	71	72				
							73	74	75				
							76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02 — planeamiento asumido
NC-R-03 — planeamiento remitido
NC-G-04 — plan general
nº de orden ordenación
nº de orden no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02 — planeamiento asumido
UZ-R-03 — planeamiento remitido
UZ-G-04 — plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA — IN INDUSTRIA; TO TERCIARIO OFICINAS; SA SERVICIO AUTOMÓVIL; TC TERCIARIO COMERCIAL; TH TERCIARIO HOSTELERO
DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS; C CULTURAL; E EDUCATIVO; D DEPORTIVO; A ASISTENCIAL; S SANITARIO; R RELIGIOSO; SU SERVICIOS URBANOS
EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

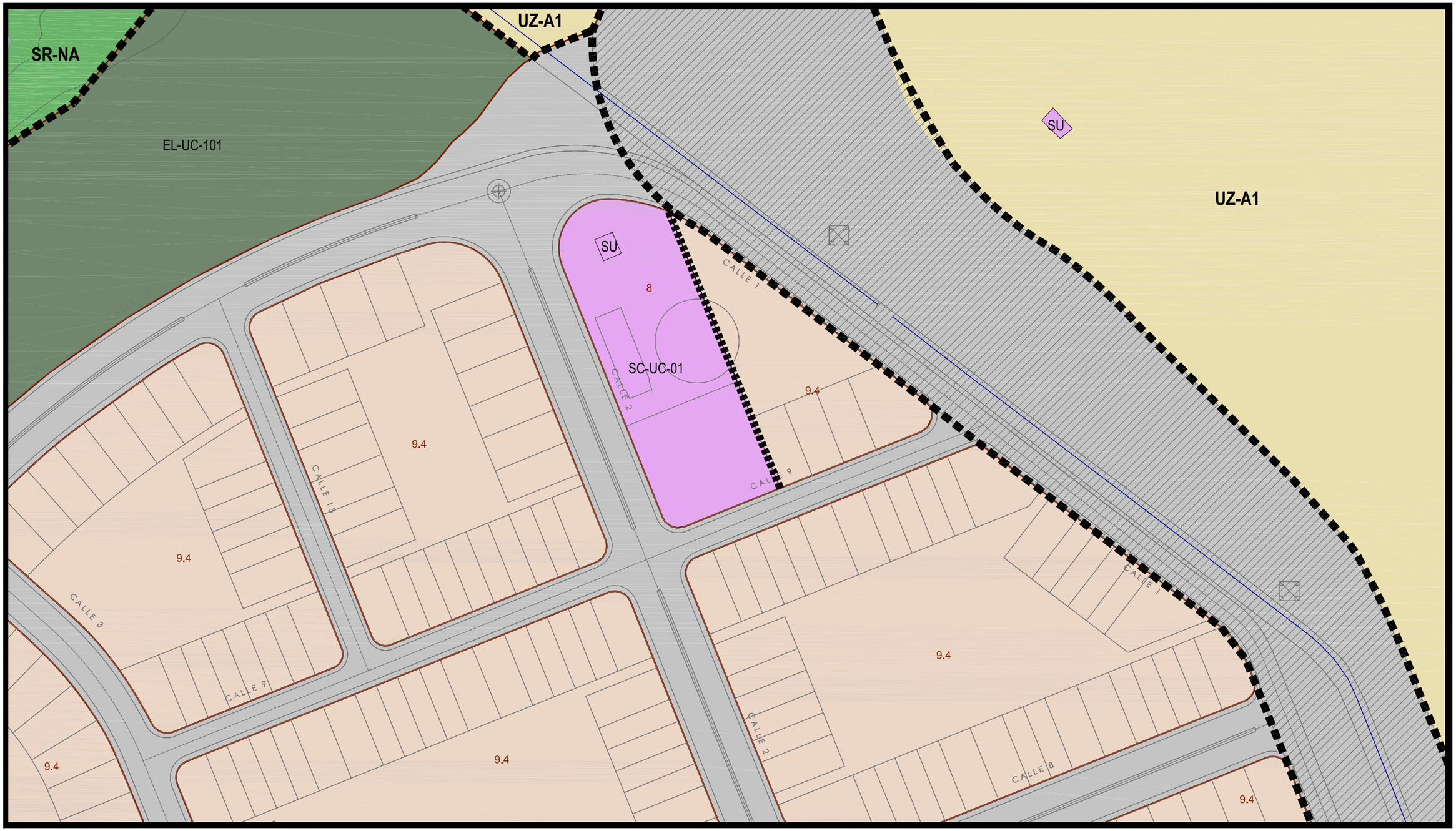
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

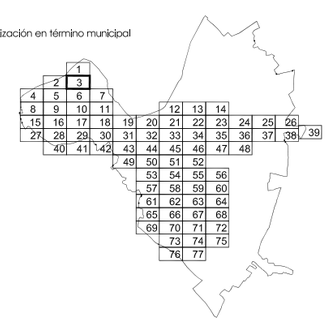
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

2



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
	2	3										
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

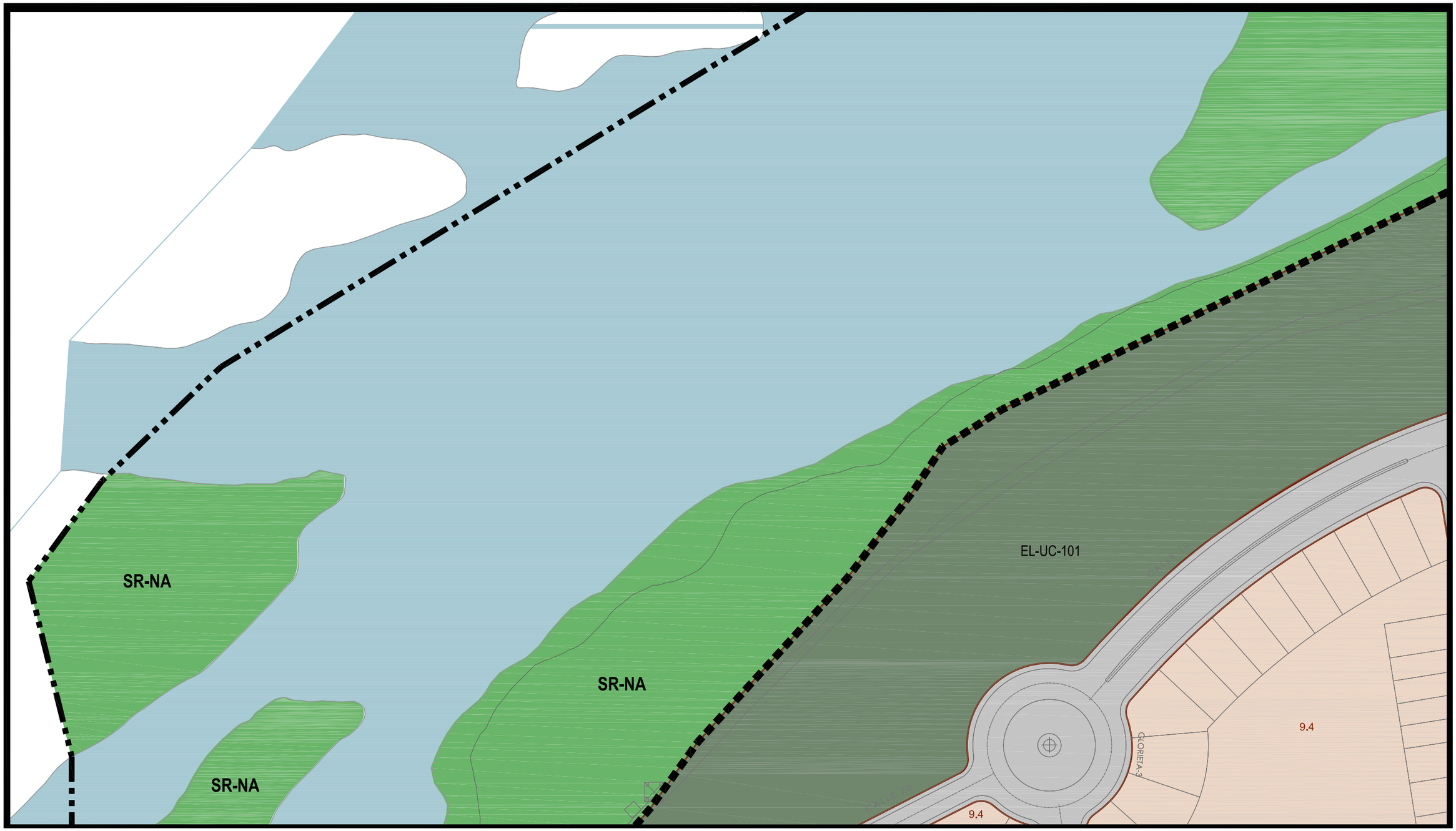
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

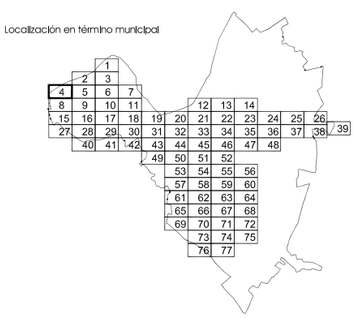
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

3



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
	2	3										
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

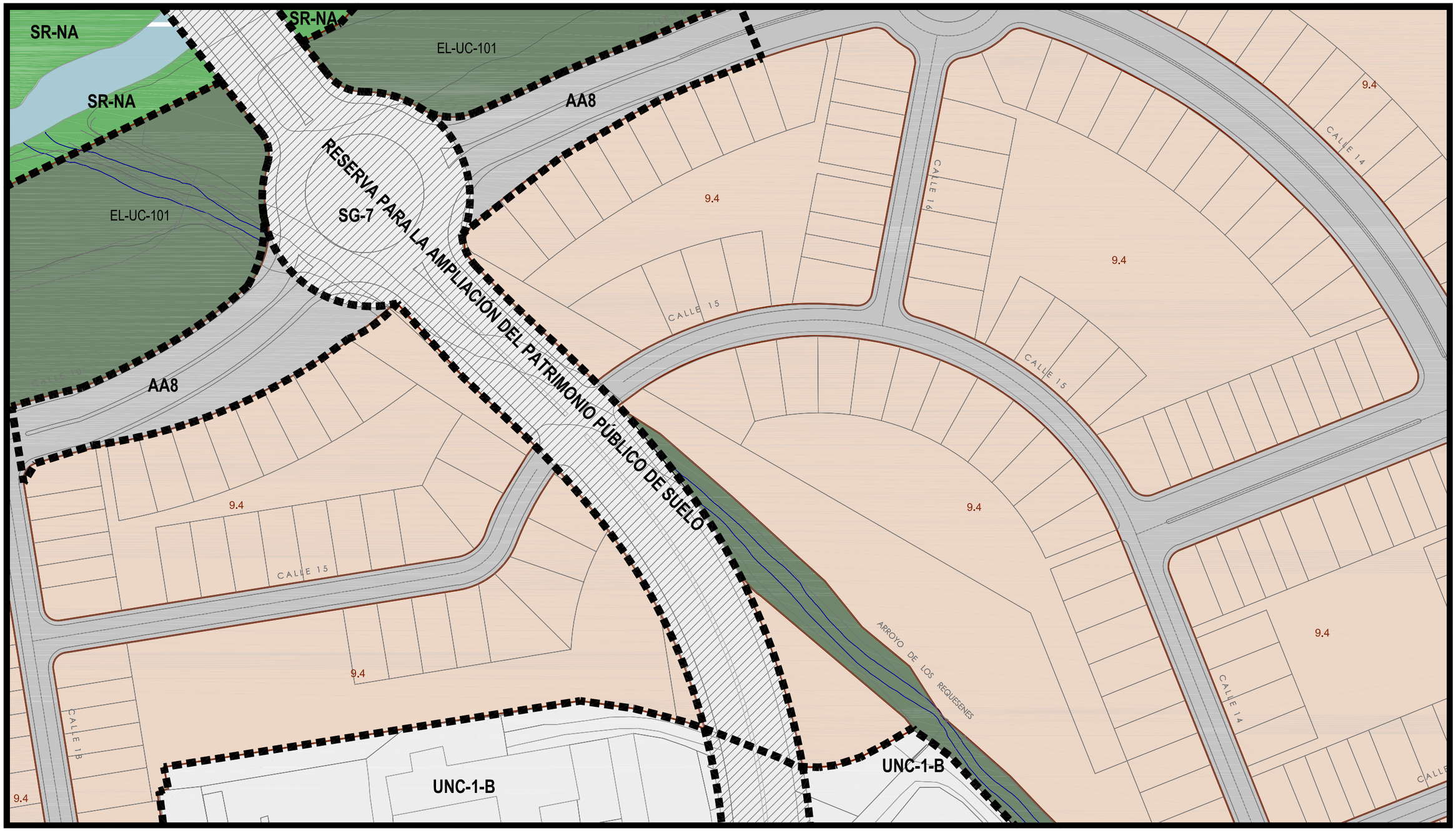
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

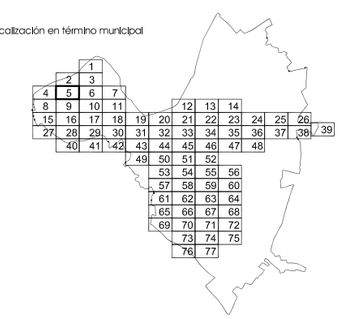
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

4



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

		1											
	2	3											
4	5	6	7										
8	9	10	11				12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
	40	41	42	43	44	45	46	47	48				
				49	50	51	52						
					53	54	55	56					
					57	58	59	60					
					61	62	63	64					
					65	66	67	68					
					69	70	71	72					
						73	74	75					
						76	77						

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado, planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — nº de orden ordenación — no consolidado
UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general — nº de orden ordenación
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)
UZ — uso residencial
UZ — uso industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA — IN INDUSTRIA — TO TERCIARIO OFICINAS — SA SERVICIO AUTOMÓVIL — TC TERCIARIO COMERCIAL — TH TERCIARIO HOSTELERO
DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS — A ASISTENCIAL
C CULTURAL — S SANITARIO
E EDUCATIVO — R RELIGIOSO
D DEPORTIVO — SU SERVICIOS URBANOS
EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

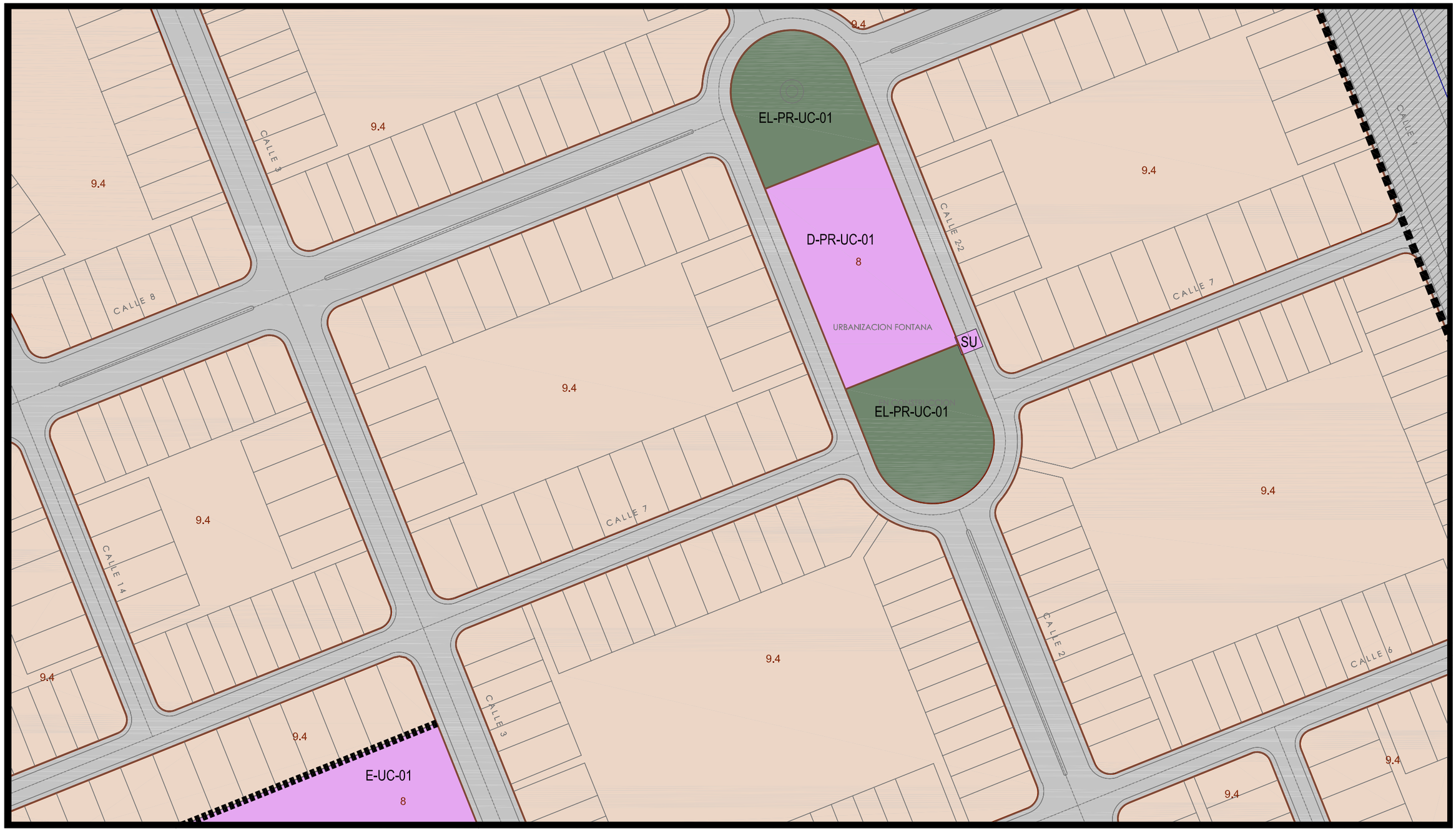
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

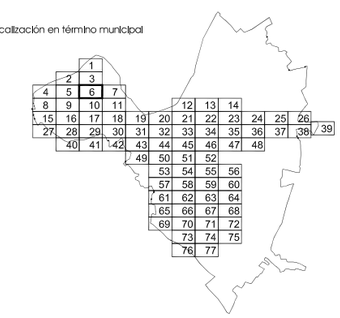
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

5



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

		1										
	2	3										
4	5	6	7									
8	9	10	11			12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

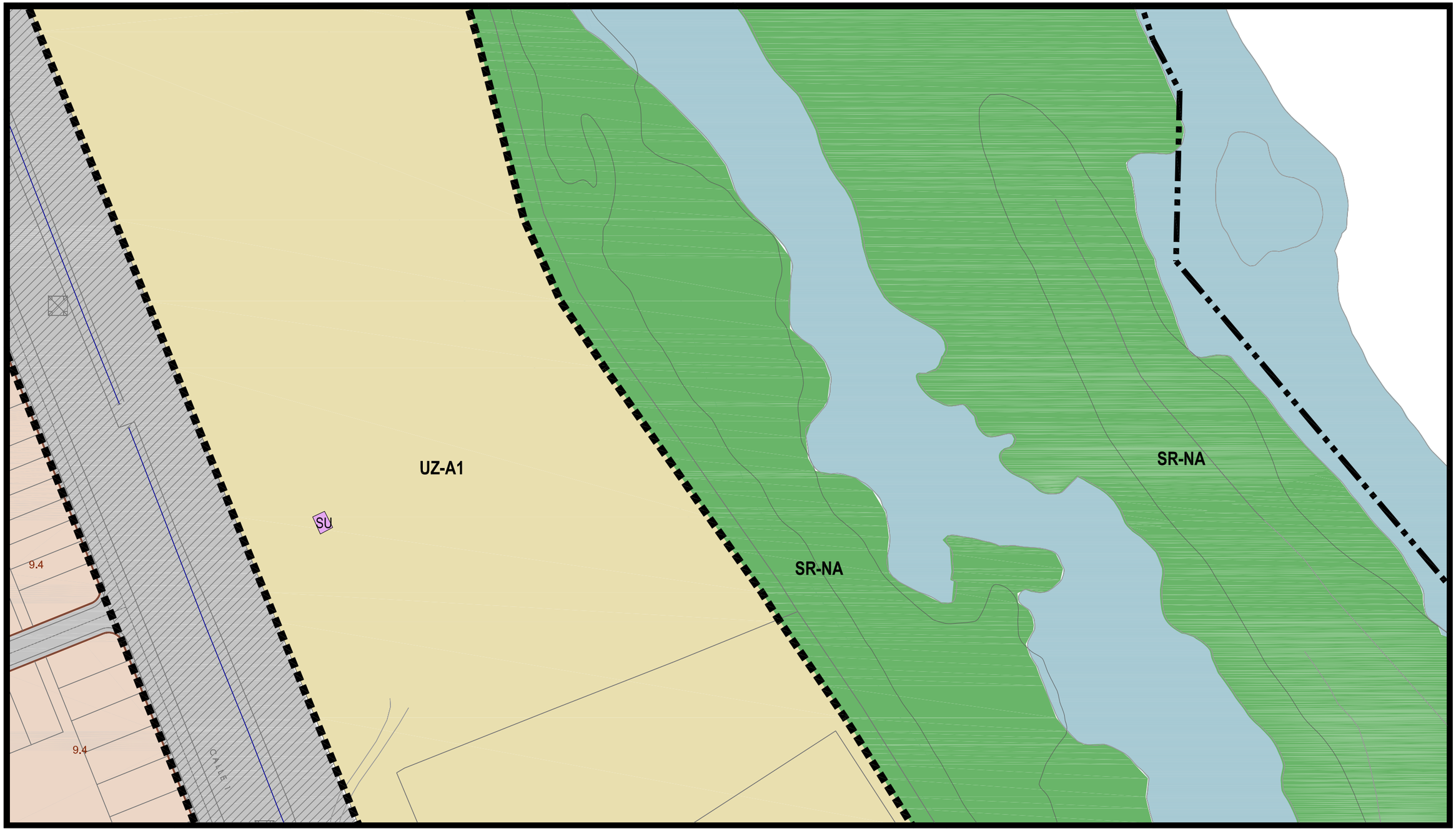
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

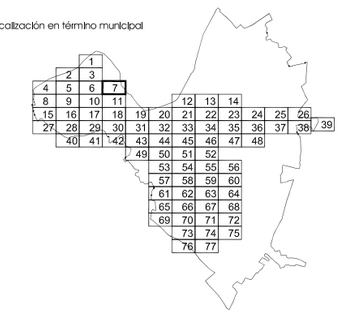
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

6



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

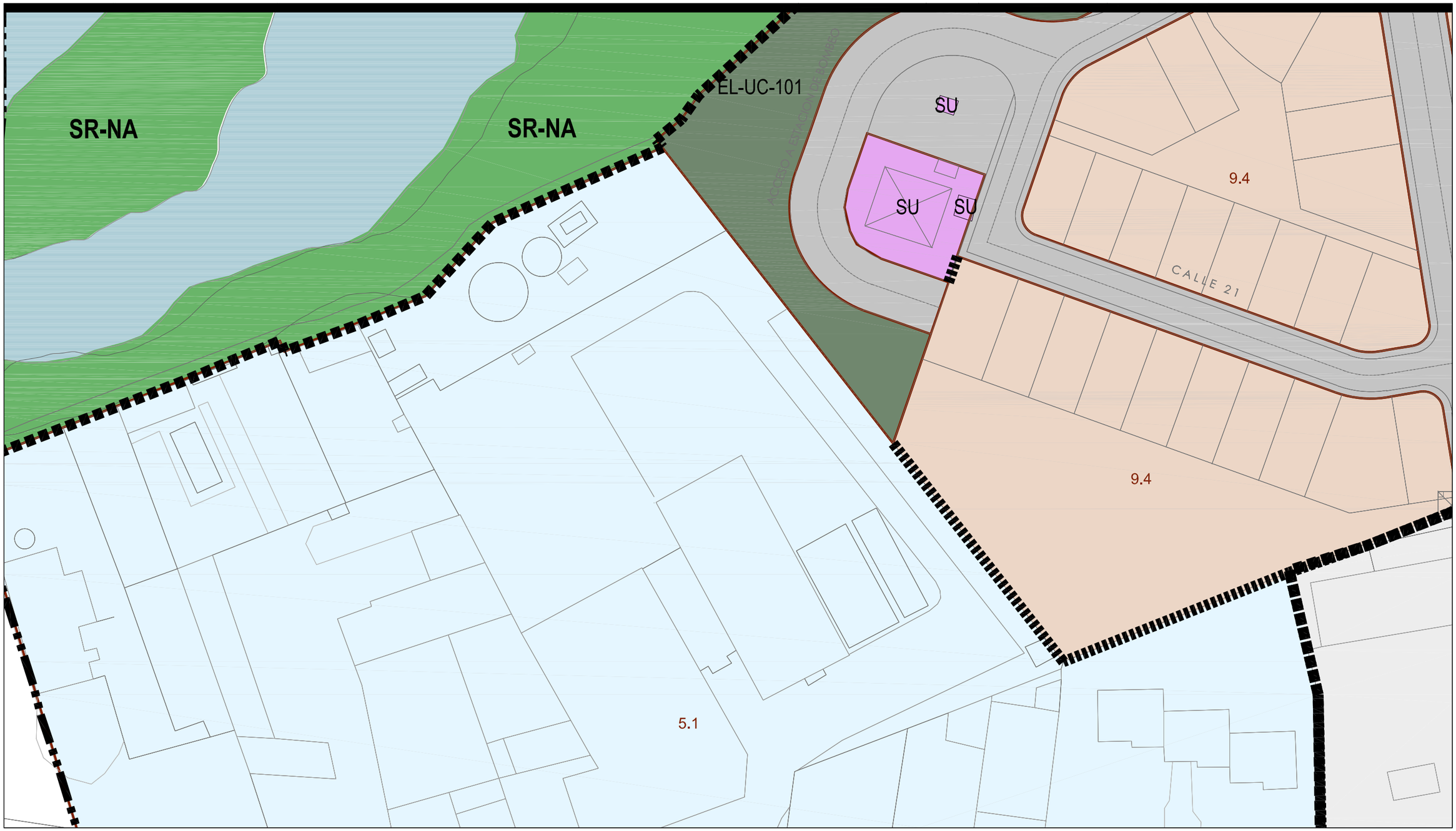
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

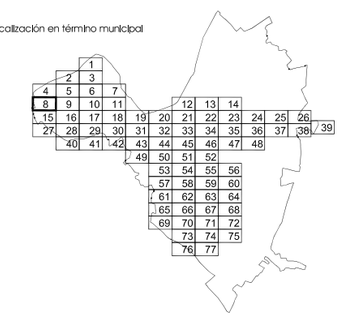
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

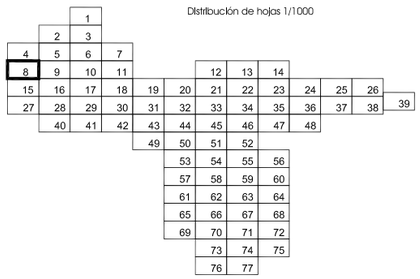
7



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02 — planeamiento asumido
NC-R-03 — planeamiento remitido
NC-G-04 — plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02 — planeamiento asumido
UZ-R-03 — planeamiento remitido
UZ-G-04 — plan general
nº de orden ordenación
UZ — uso residencial
UZ — uso industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

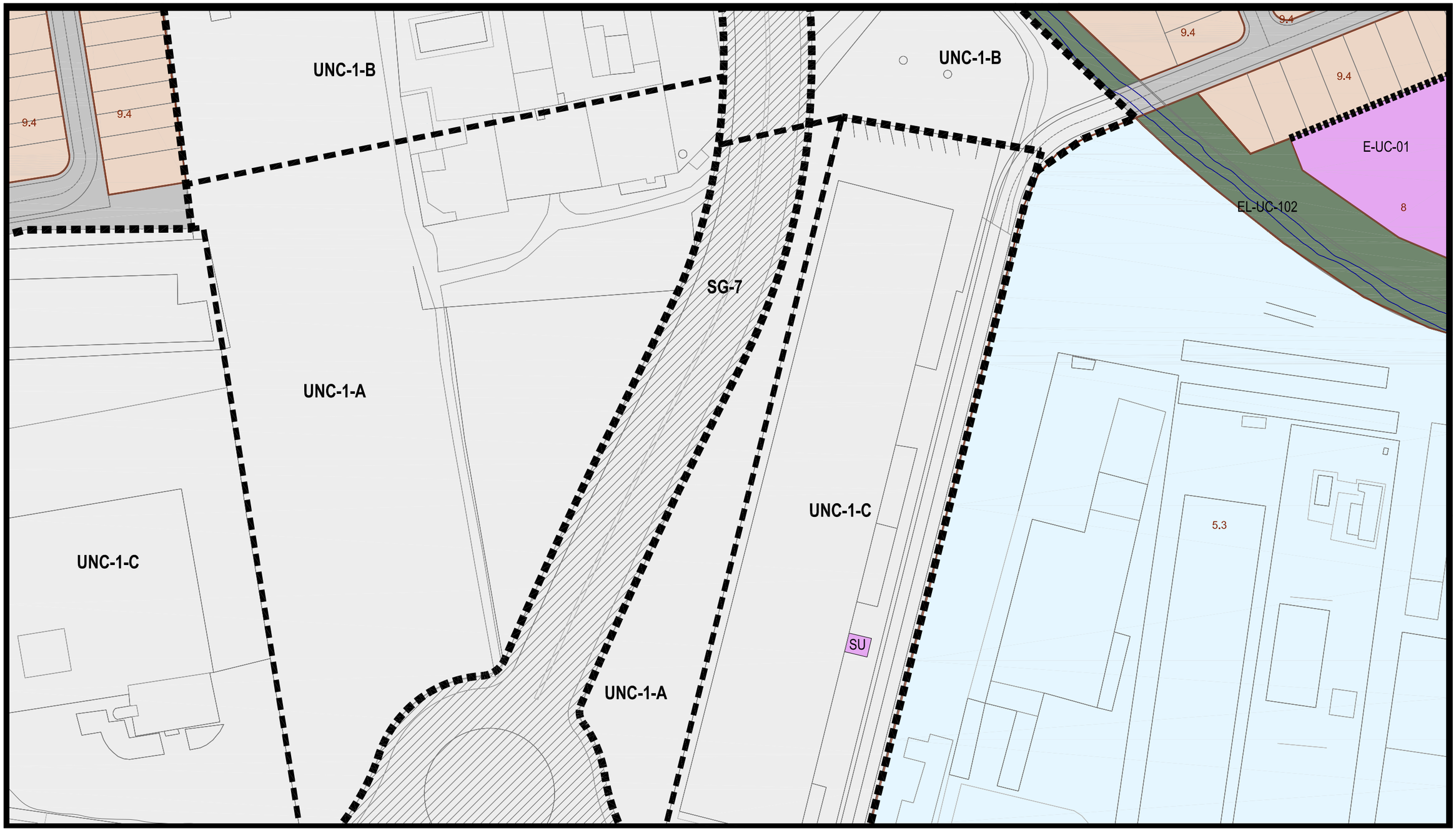
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

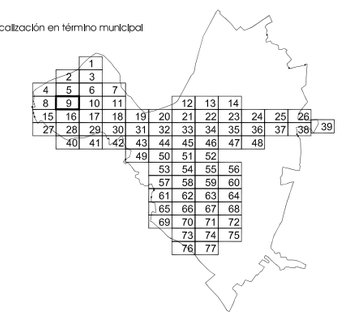
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

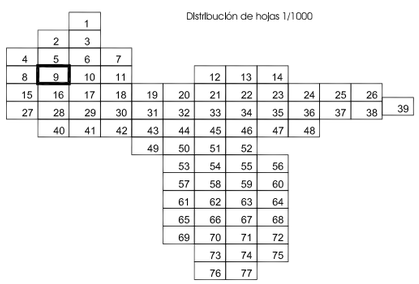
8



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

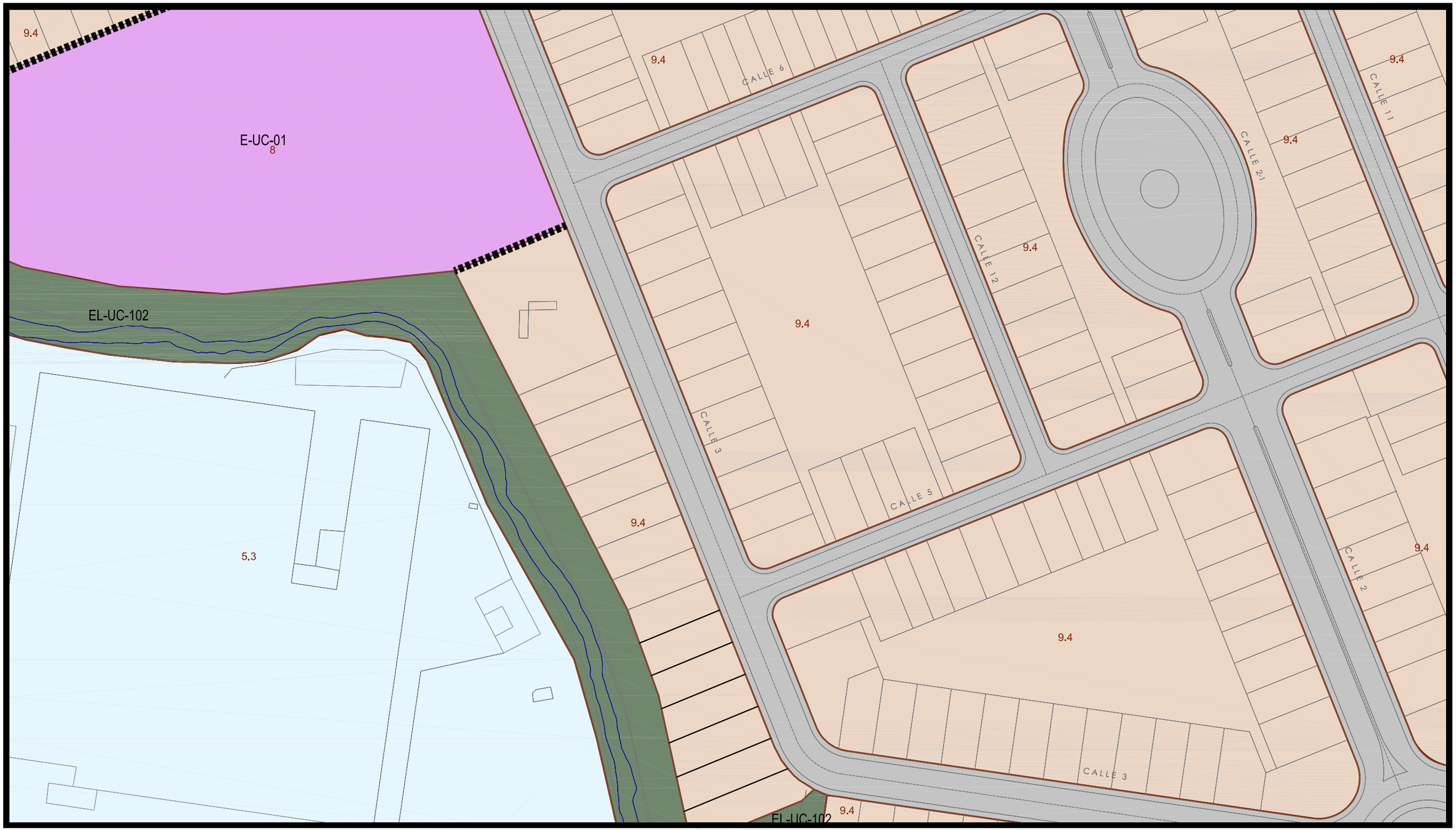
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

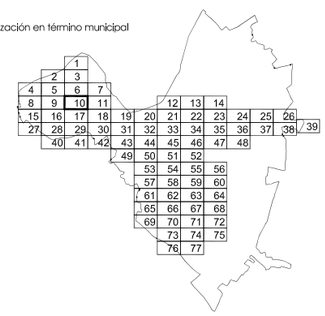
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

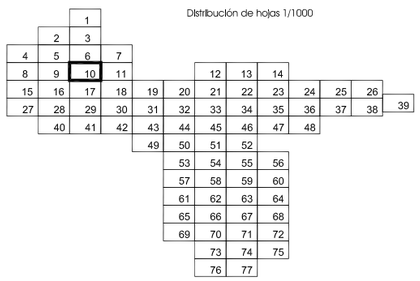
9



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

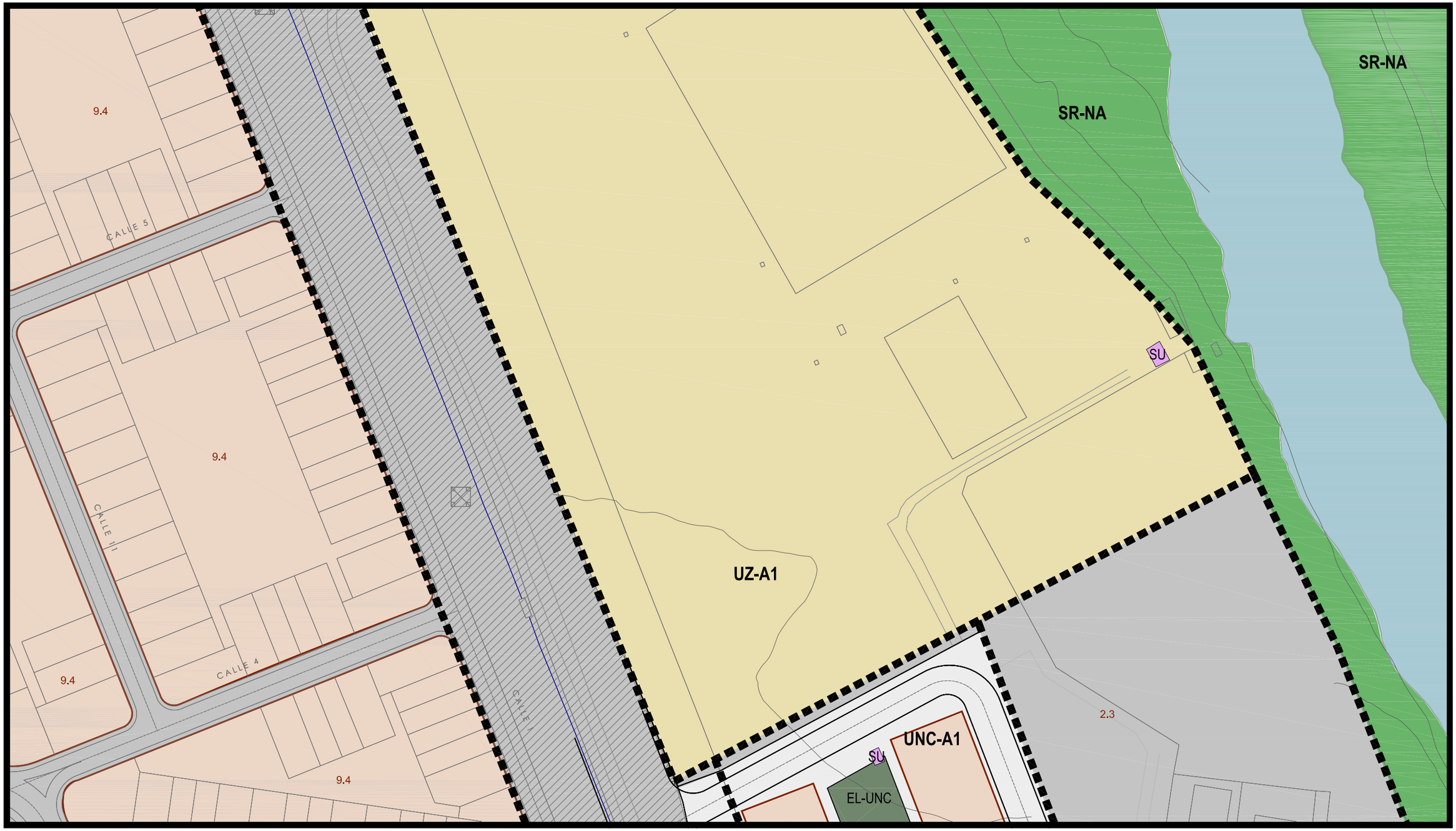
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

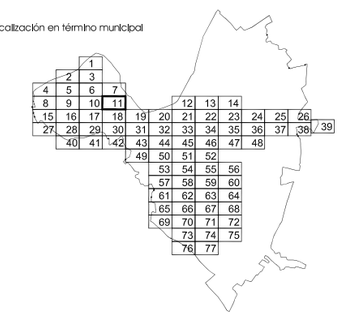
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

10



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11			12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

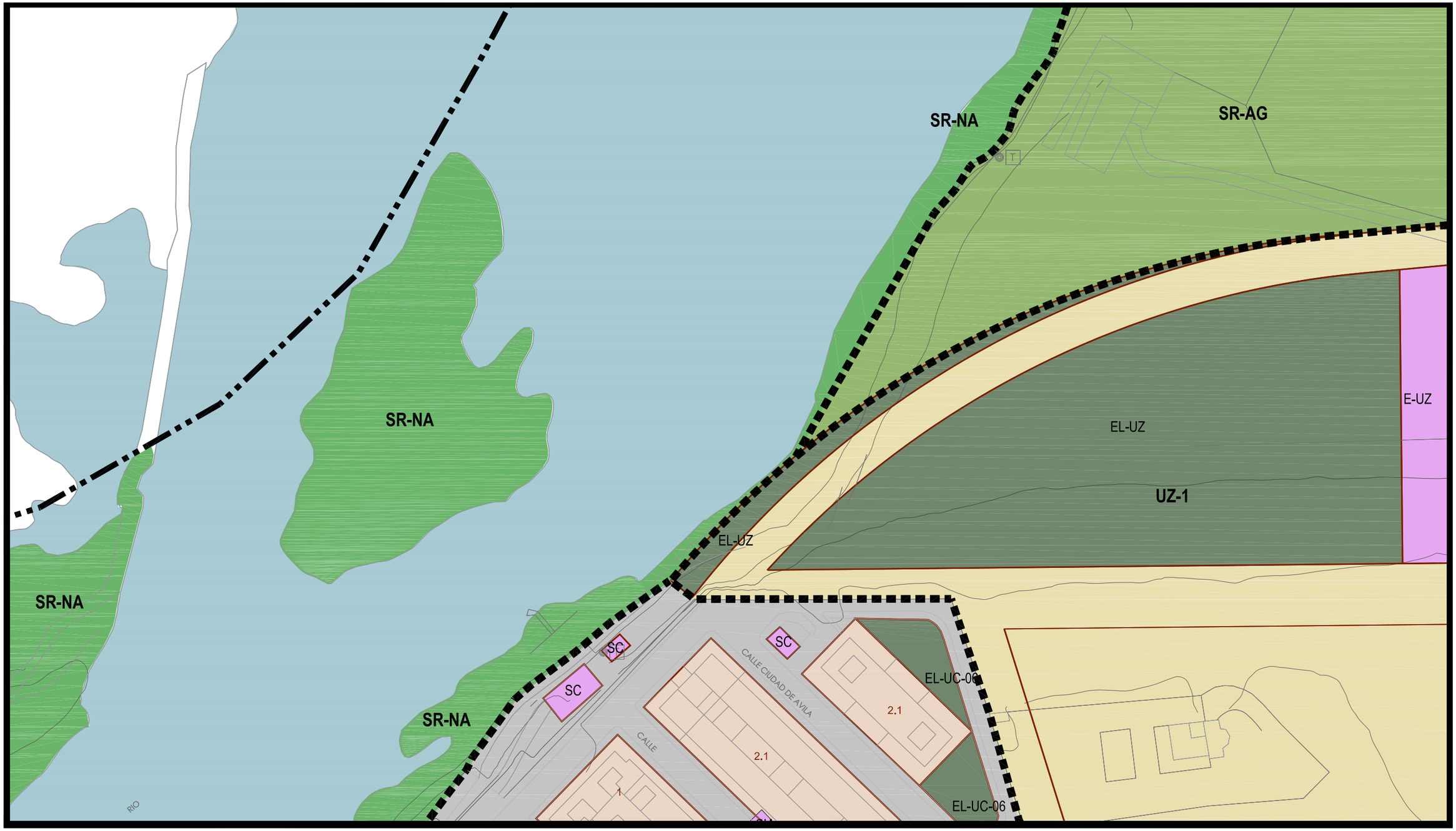
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

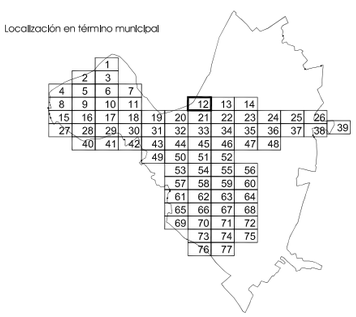
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

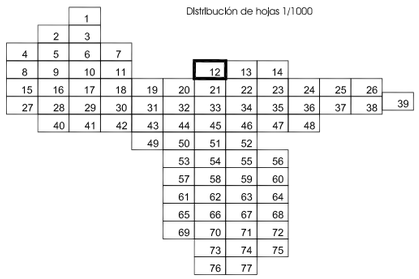
11



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
nº de orden
no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

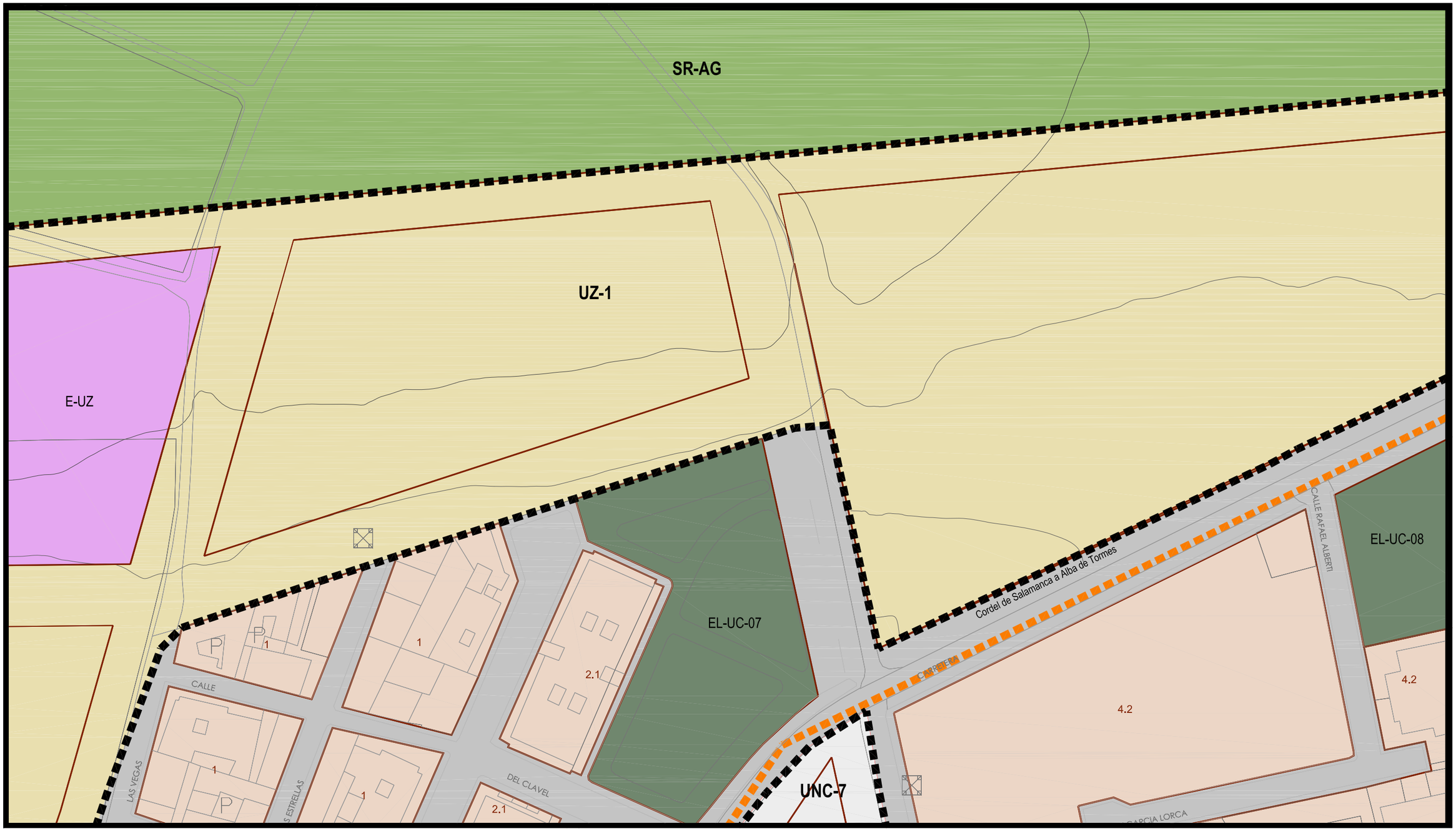
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

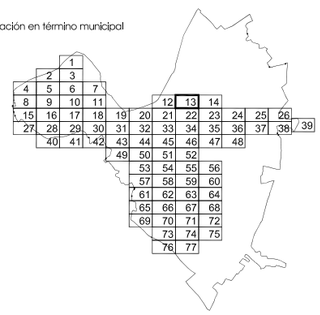
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

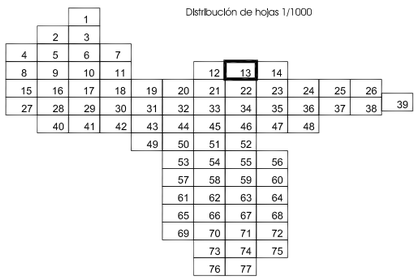
12



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación
no consolidado

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

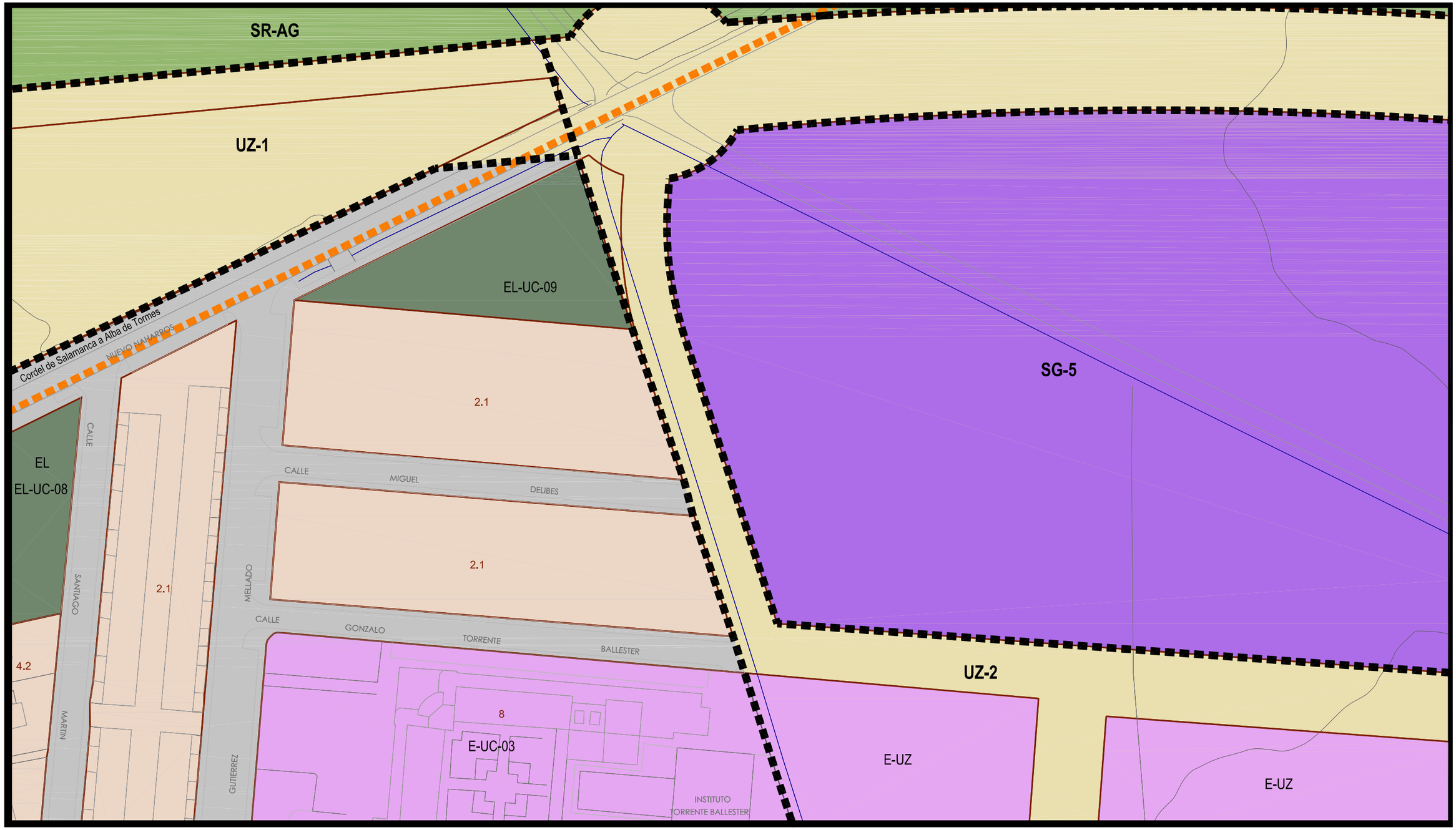
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

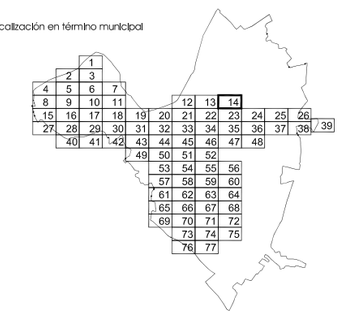
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

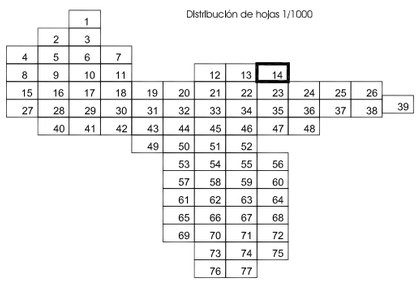
13



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02 / NC-R-03 / NC-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden — ordenación
nº de orden — no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02 / UZ-R-03 / UZ-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden — ordenación

UZ — uso residencial
UZ — uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

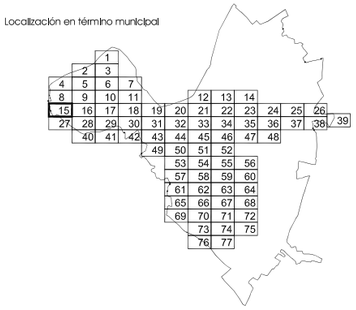
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

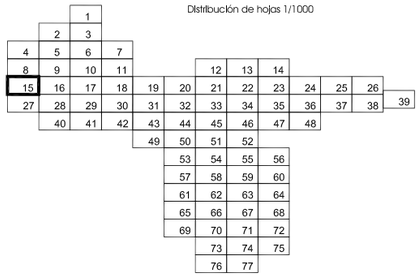
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

14

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — ordenanza en consolidado, planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
- nº de orden ordenación no consolidado
- VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
- nº de orden ordenación
- UZ uso residencial
- UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL
- SG-1 zonas verdes
- SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
- SR-IN protección de infraestructuras
- SR-E entorno urbano
- SR-AG protección agropecuaria
- SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE ÁMBITOS
- ALINEACIÓN OFICIAL *
- PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
- VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
- IN INDUSTRIA
- TO TERCIARIO OFICINAS
- SA SERVICIO AUTOMÓVIL
- TC TERCIARIO COMERCIAL
- TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
- SC SERVICIOS COMUNITARIOS
- C CULTURAL
- E EDUCATIVO
- D DEPORTIVO
- A ASISTENCIAL
- S SANITARIO
- R RELIGIOSO
- SU SERVICIOS URBANOS

- EL ESPACIOS LIBRES
- VP VIAS PECUARIAS
- VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

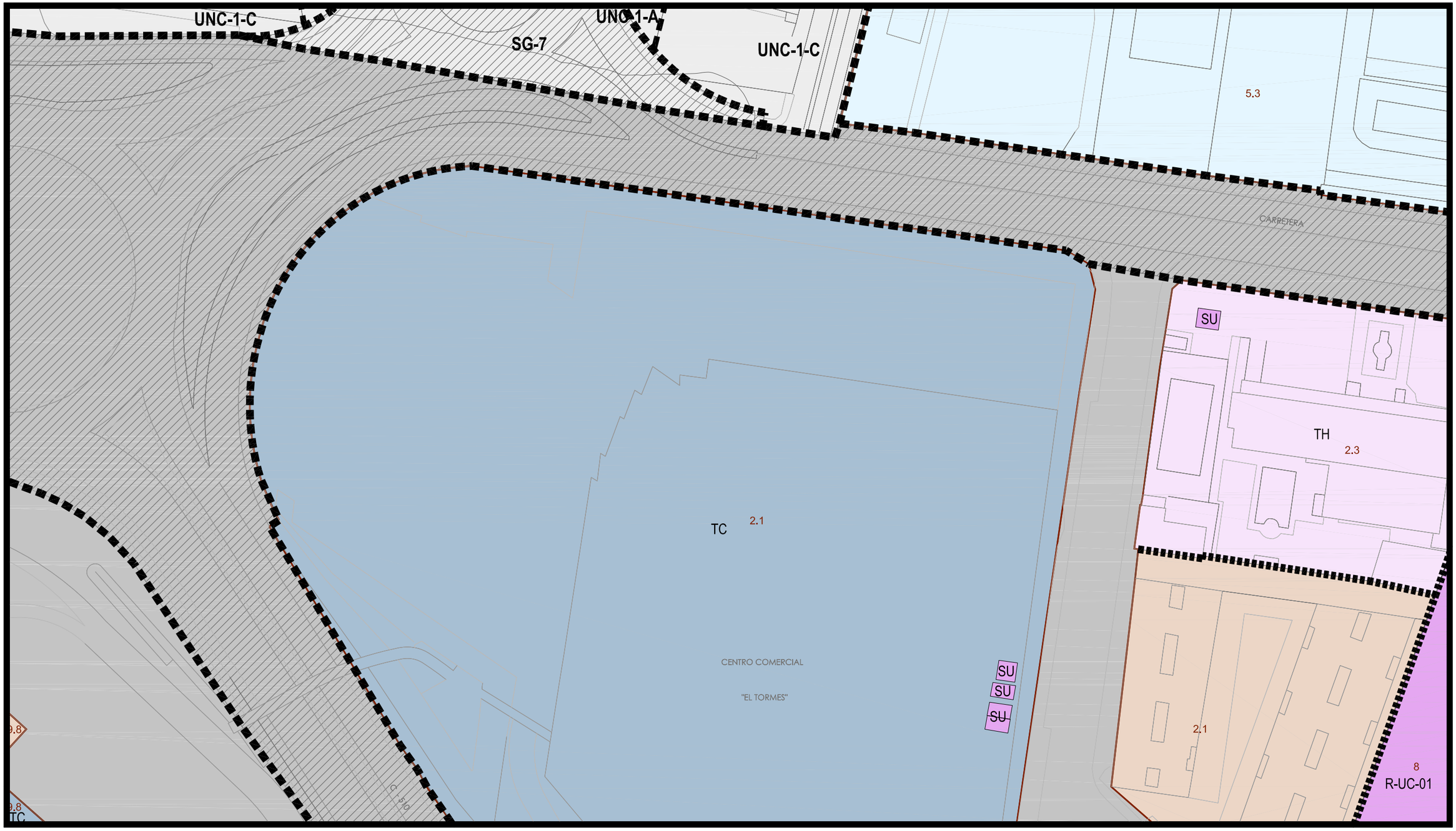
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

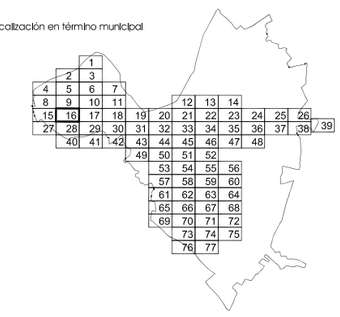
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

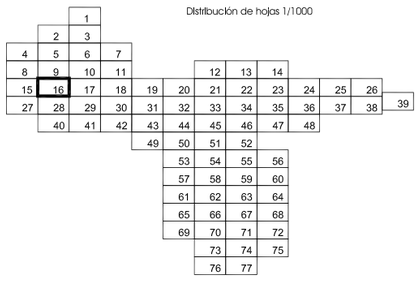
15



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02 / NC-R-03 / NC-G-04 — planeamiento asumido / planeamiento remitido / plan general
nº de orden ordenación no consolidado
UZ-A-02 / UZ-R-03 / UZ-G-04 — planeamiento asumido / planeamiento remitido / plan general
nº de orden ordenación
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)
UZ uso residencial — UZ uso industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes — SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras — SR-E entorno urbano — SR-AG protección agropecuaria — SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

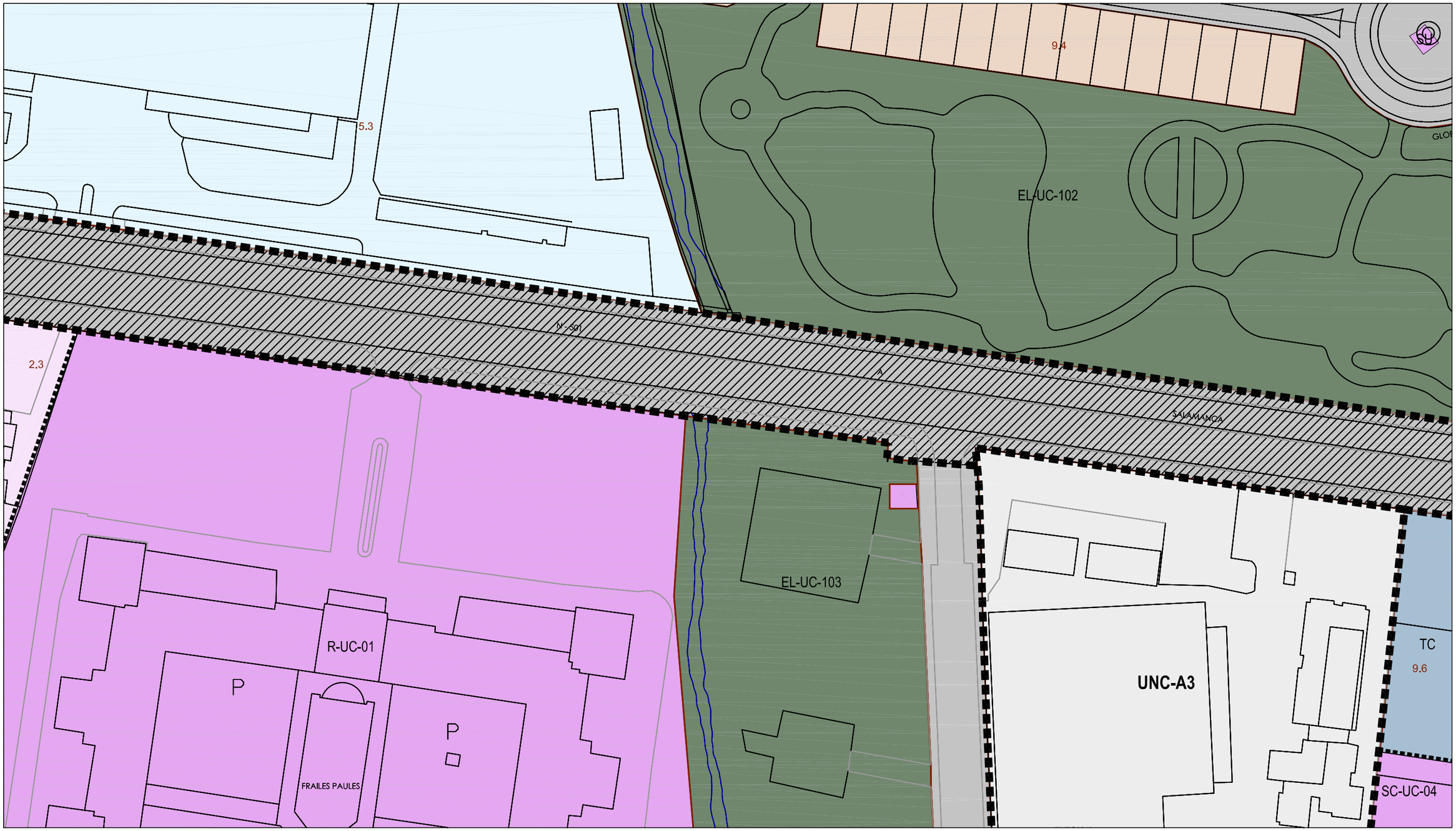
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

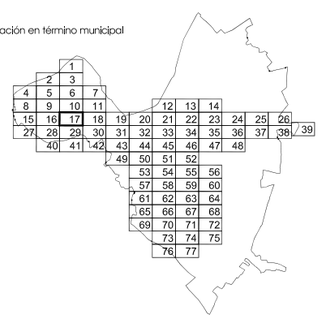
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

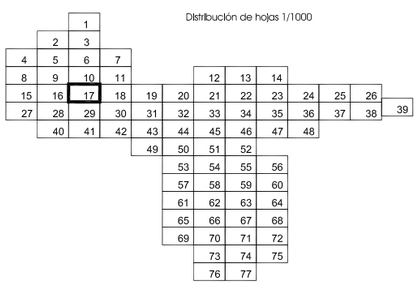
16



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido / planeamiento remitido / plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido / planeamiento remitido / plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial — UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes — SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras — SR-E entorno urbano — SR-AG protección agropecuaria — SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL — LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL * — PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA — TO TERCIARIO OFICINAS — SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL — TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS — A ASISTENCIAL
C CULTURAL — S SANITARIO
E EDUCATIVO — R RELIGIOSO
D DEPORTIVO — SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES — VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

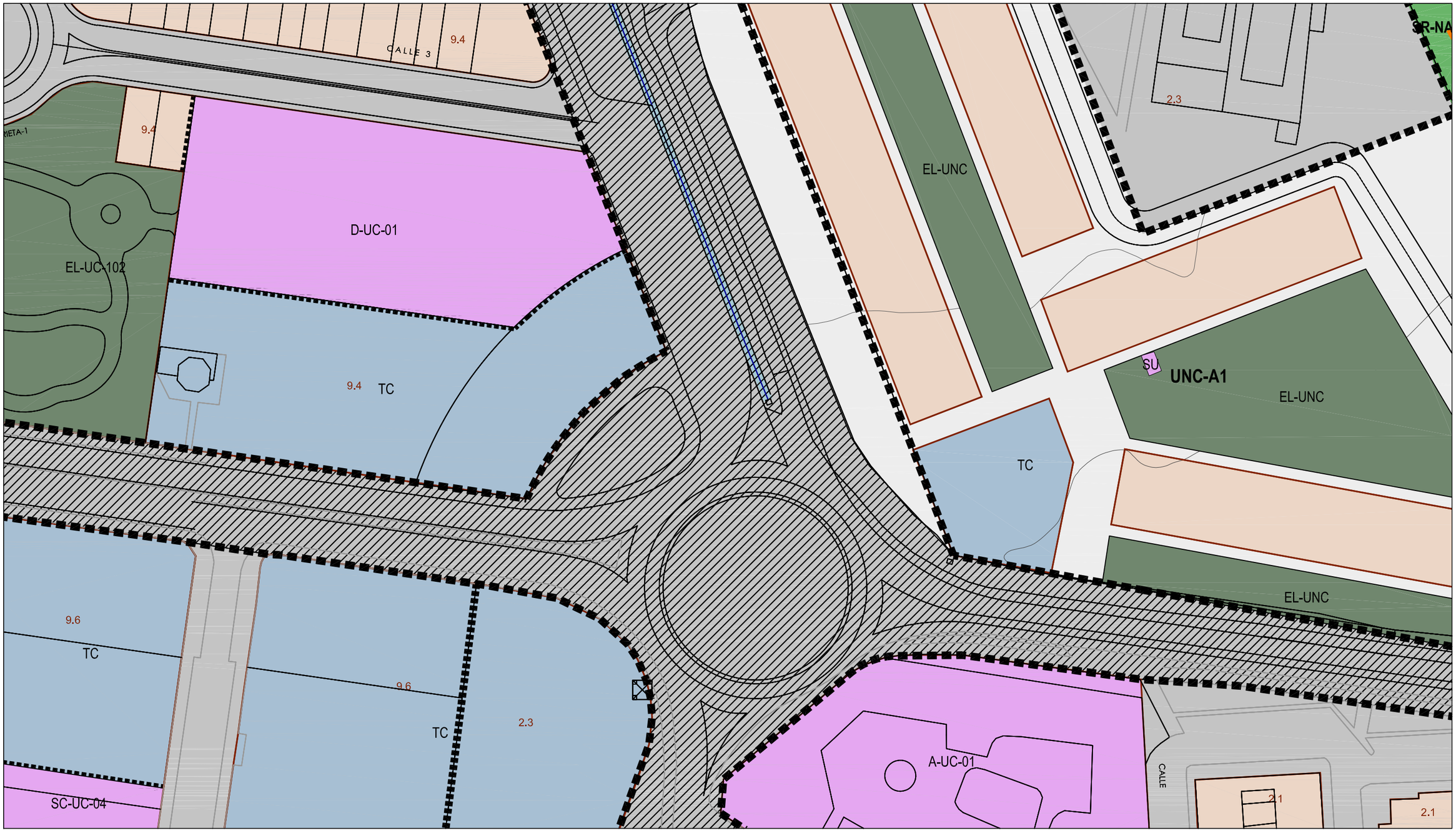
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

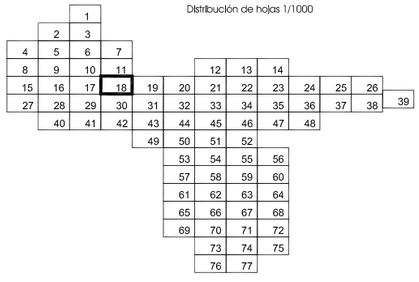
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

17



Localización en término municipal

Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

18

SR-NA

SR-NA

Cordel de Salamanca a Alba de Tormes

LA CHOPERA

SR-NA

UNC-A1

EL-UNC

SG-SU-UC-01

T

EL-UNC

SR-NA

C-UC-01

T

6.2

TH

6.2

PLAZA

DEL MOLINO

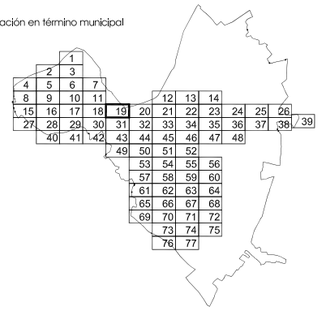
1.C

UNC-3

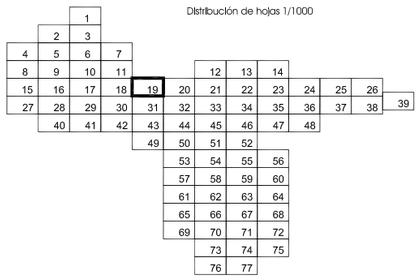
2.1

3.2.M

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

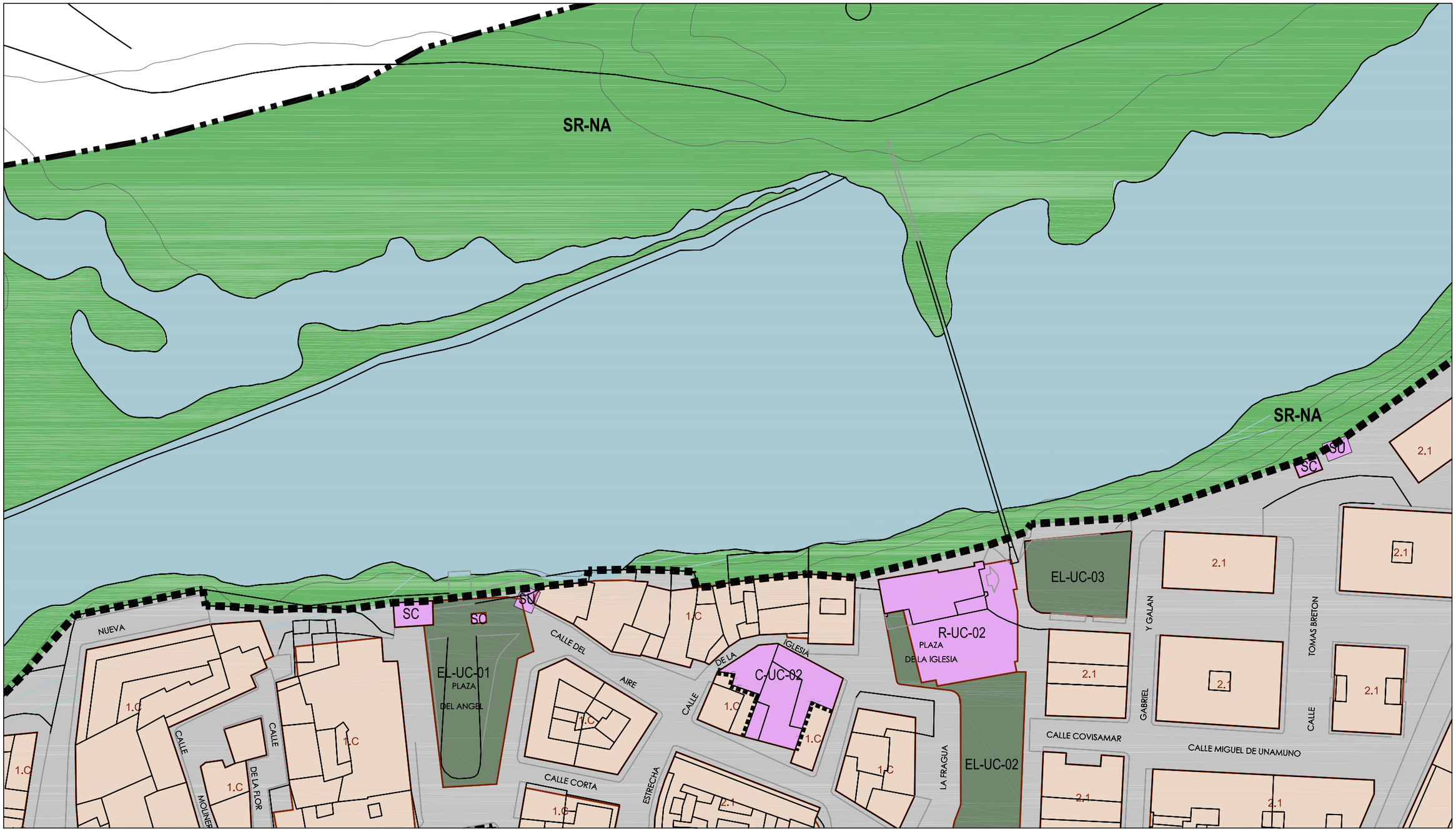
ORDENACIÓN

Enero 2012

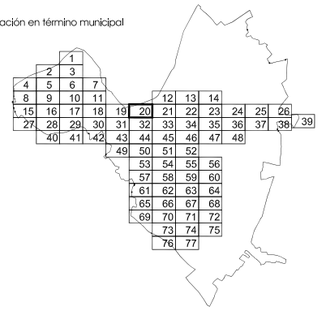
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

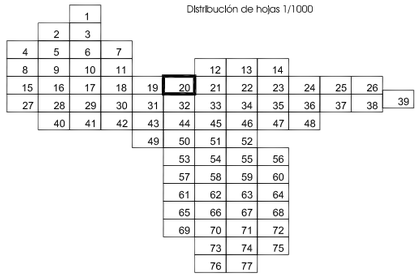
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

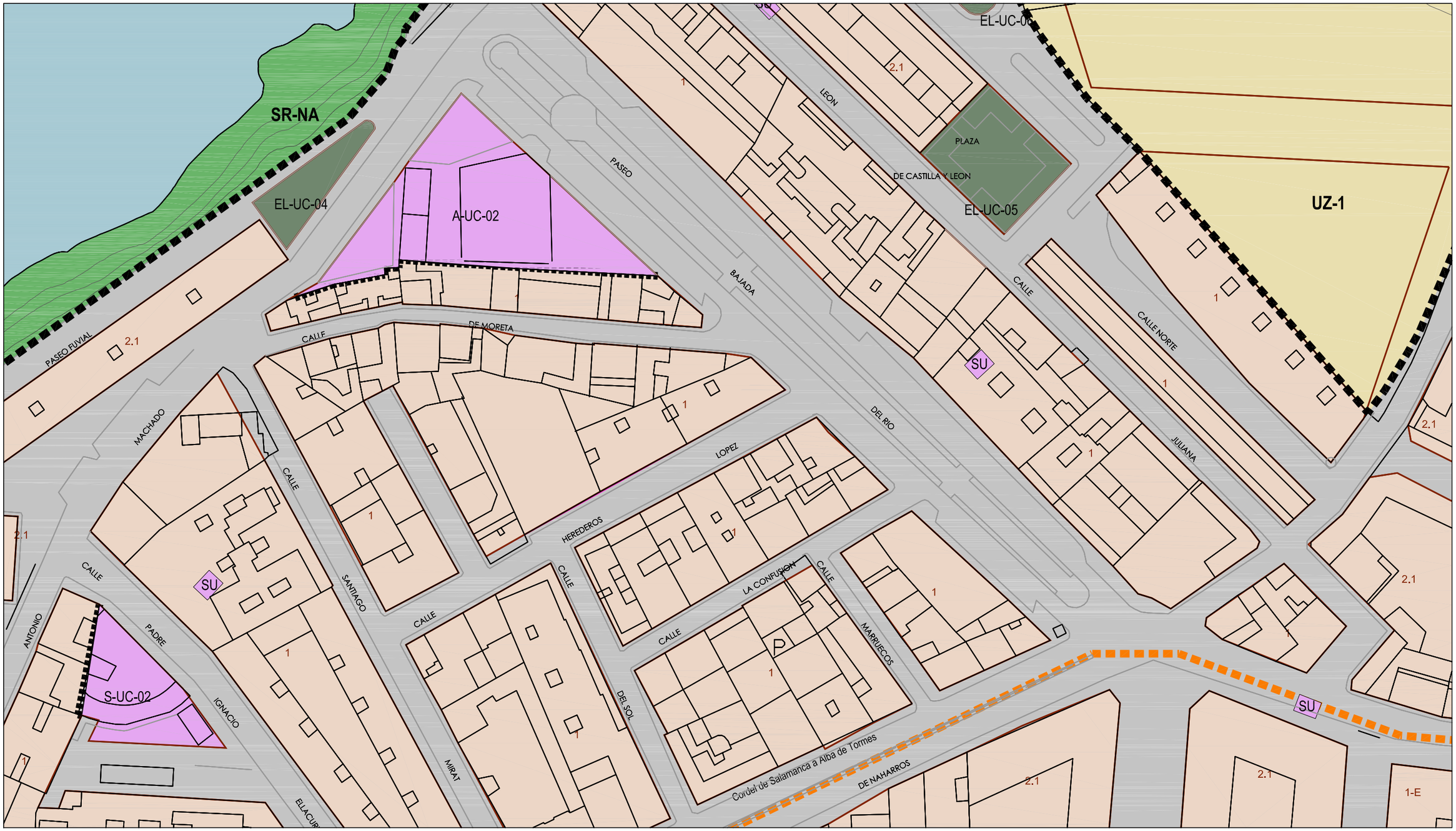
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

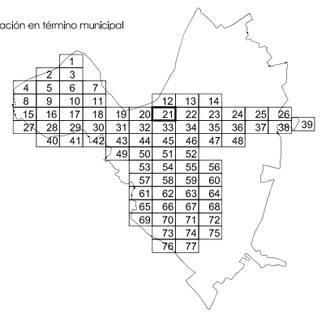
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

20



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02 — planeamiento asumido
NC-R-03 — planeamiento remitido
NC-G-04 — plan general

nº de orden ordenación no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02 — planeamiento asumido
UZ-R-03 — planeamiento remitido
UZ-G-04 — plan general

nº de orden ordenación

UZ — uso residencial
UZ — uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de Infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

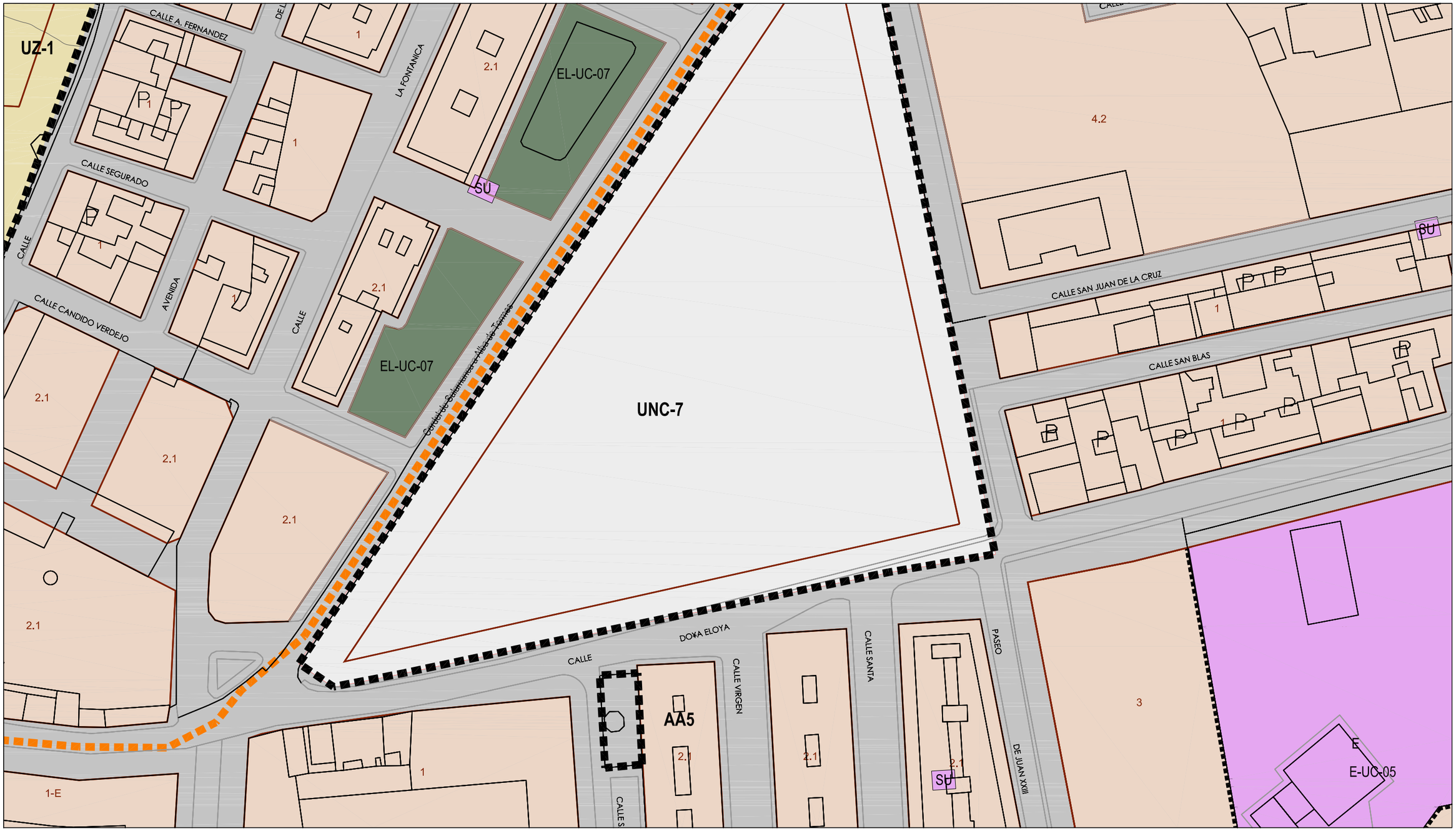
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

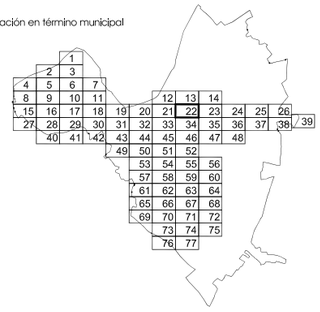
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

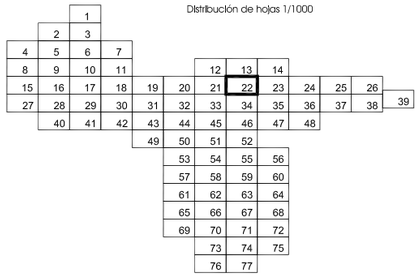
21



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

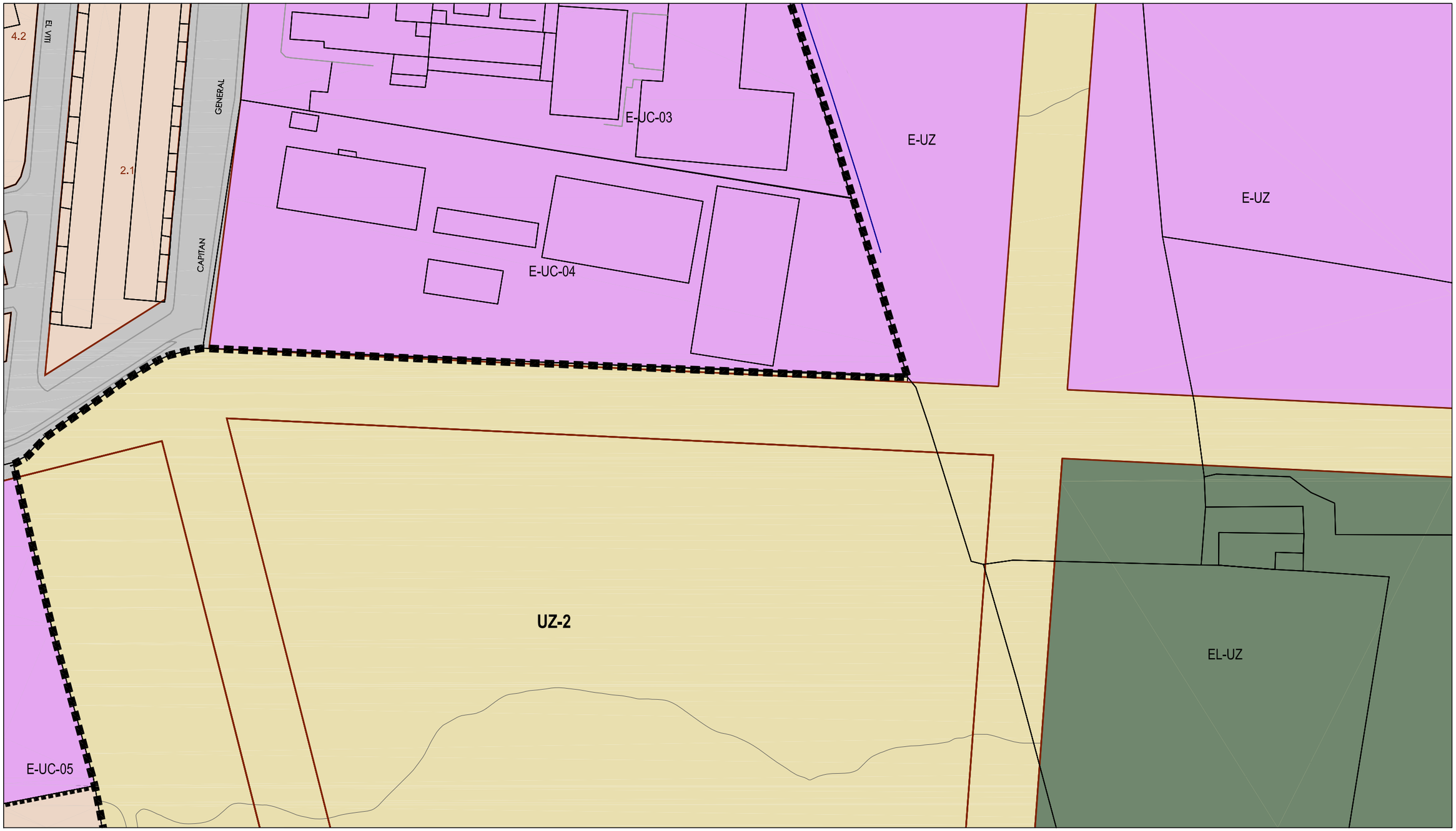
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

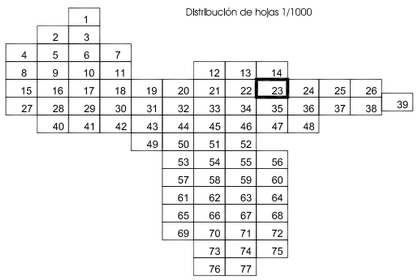
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

22



Localización en término municipal

Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
UZ uso residencial
UZ uso industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

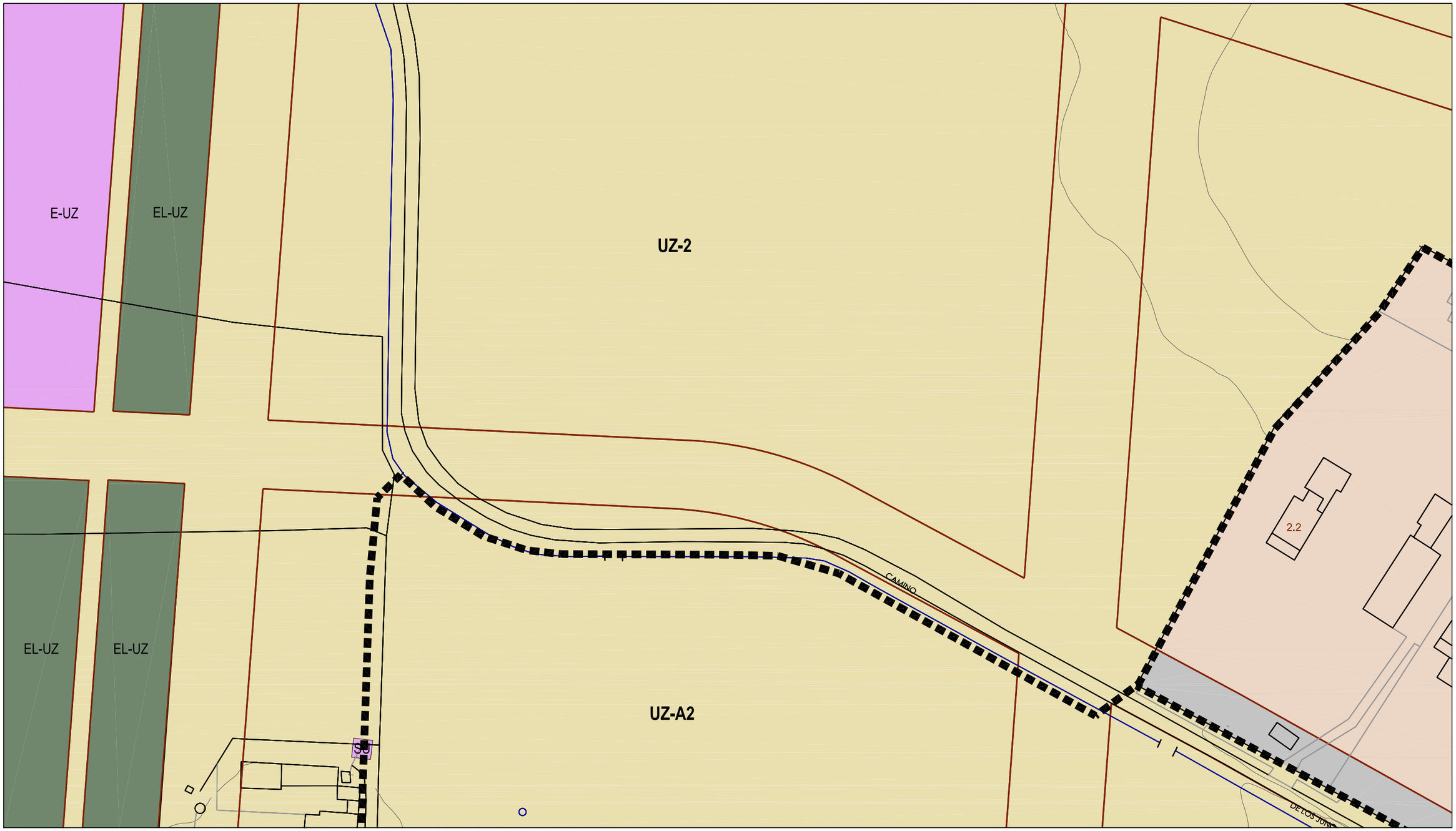
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

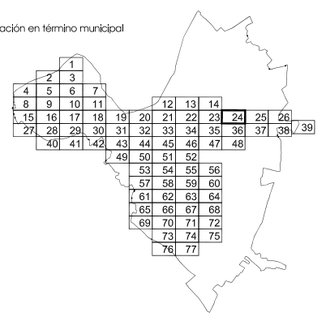
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

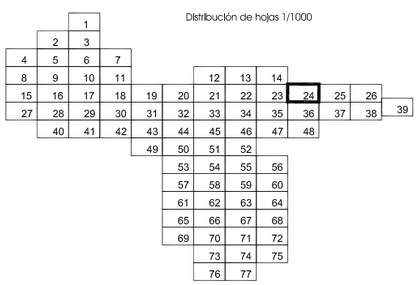
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02 — planeamiento asumido
NC-R-03 — planeamiento remitido
NC-G-04 — plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02 — planeamiento asumido
UZ-R-03 — planeamiento remitido
UZ-G-04 — plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial — UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes — SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras — SR-E entorno urbano — SR-AG protección agropecuaria — SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL — ALINEACIÓN OFICIAL *
LÍMITE ÁMBITOS — PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA — TO TERCIARIO OFICINAS — SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL — TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES — VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

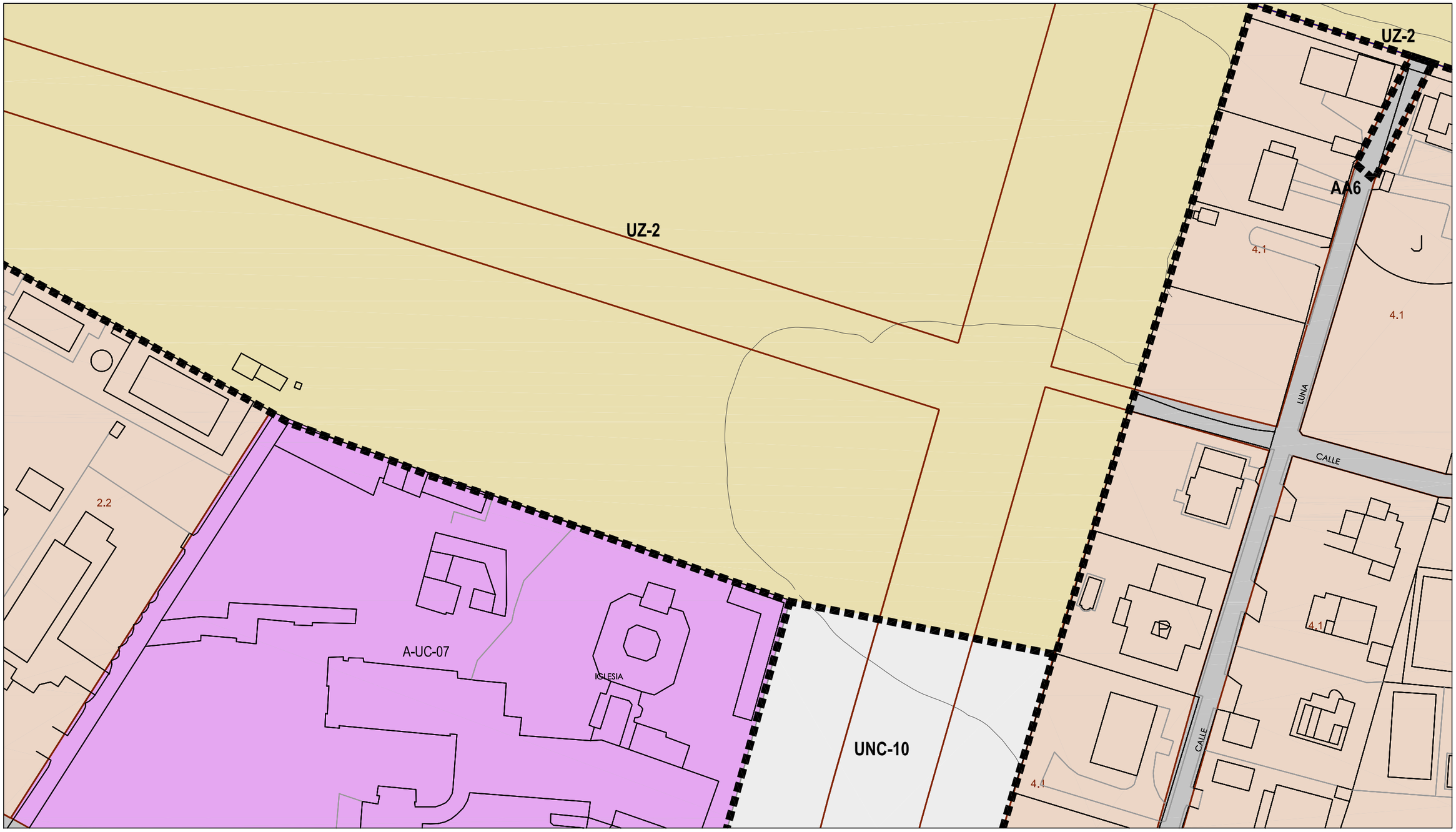
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

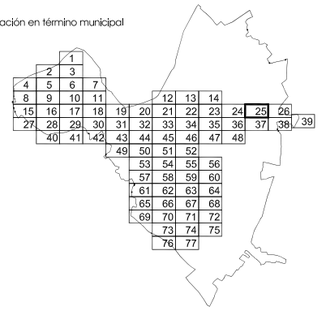
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

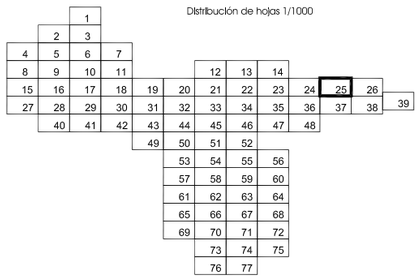
24



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

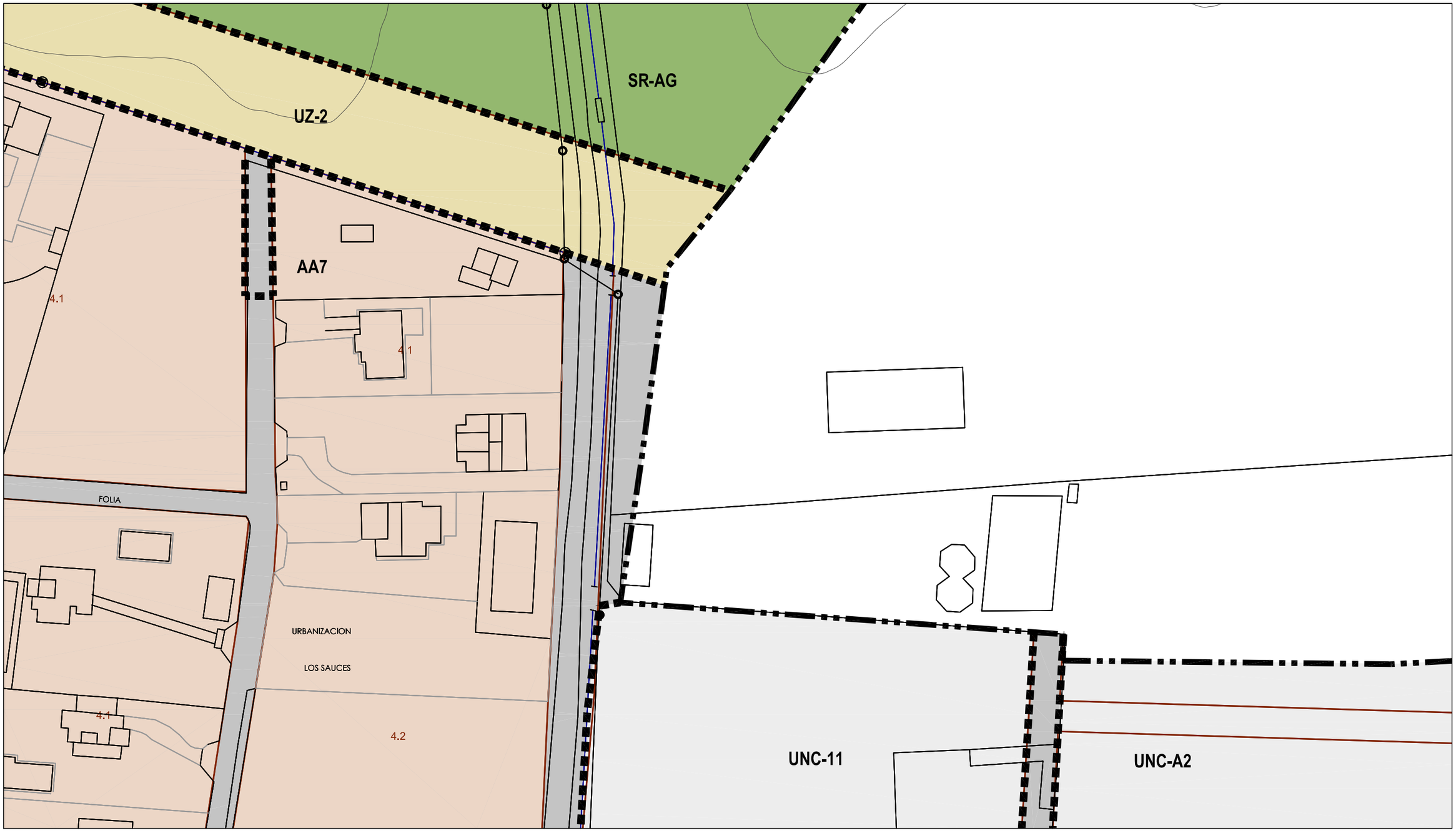
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

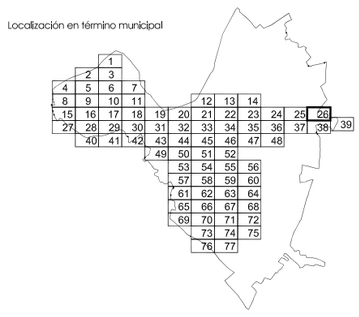
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

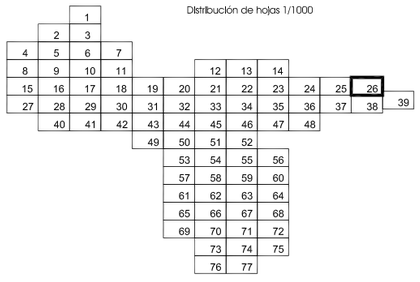
25



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

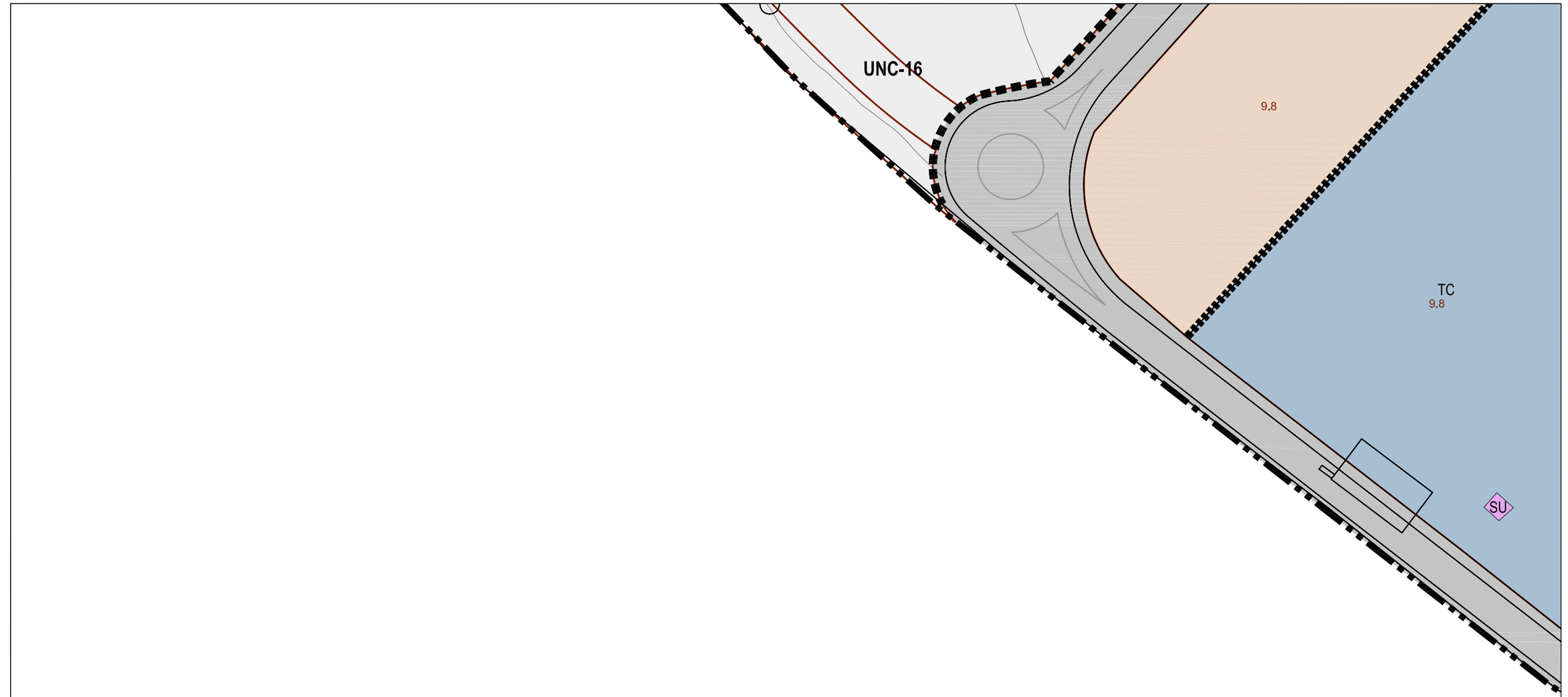
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

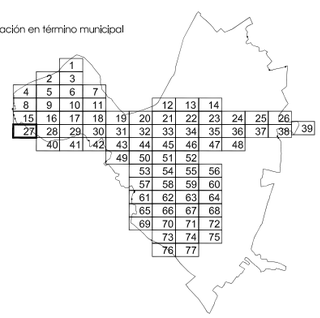
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

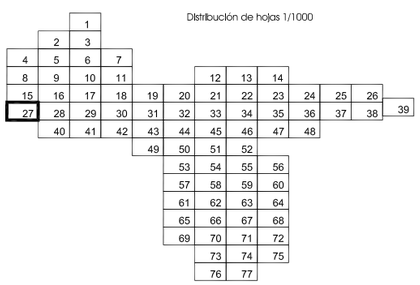
26



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

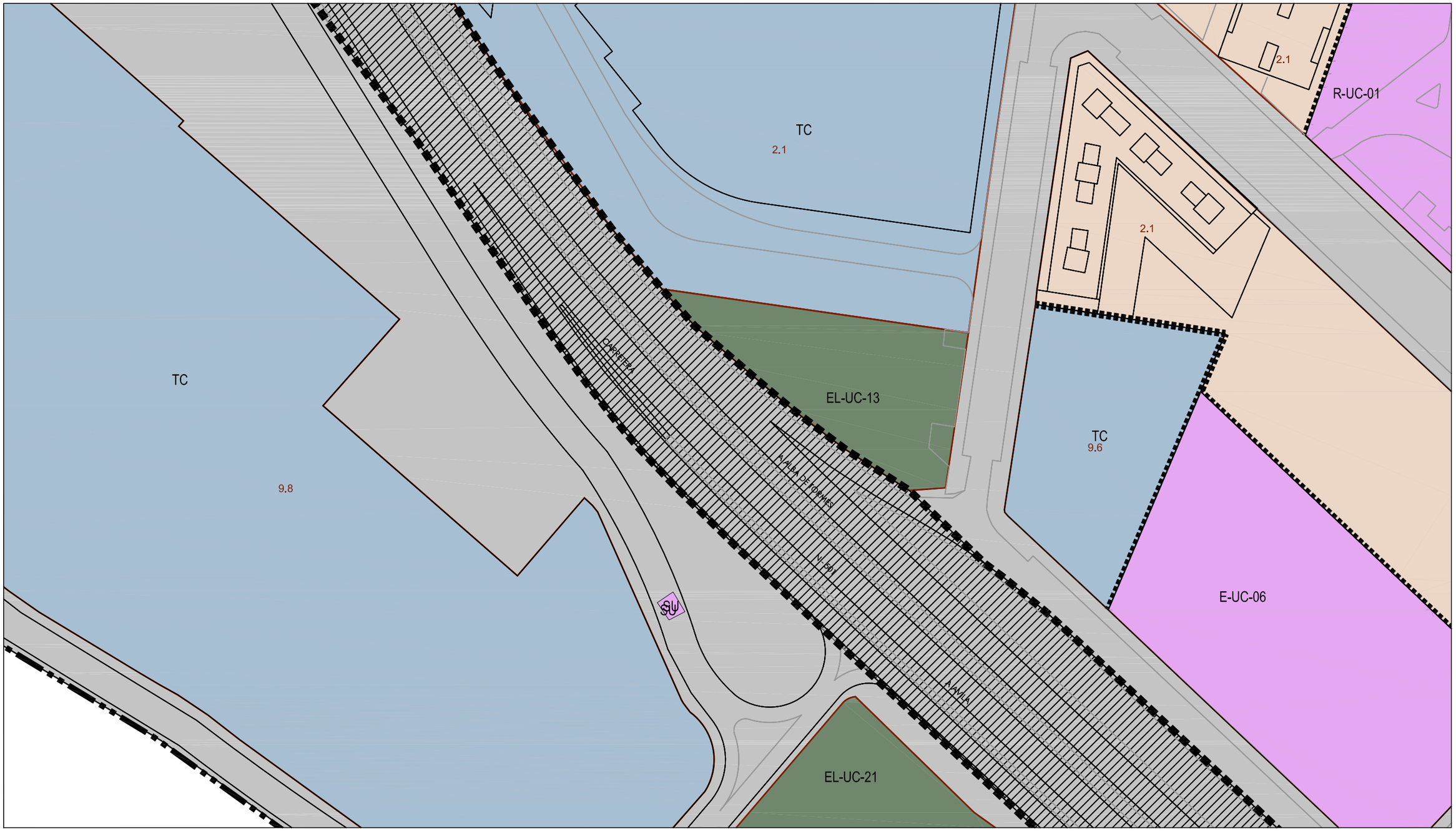
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

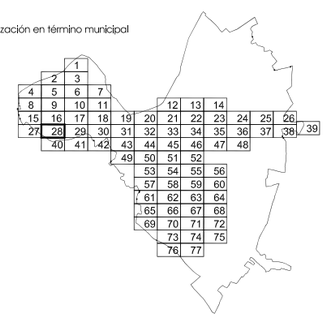
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

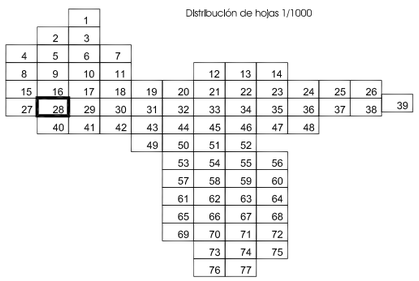
27



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado, planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — nº de orden ordenación no consolidado
UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general — nº de orden ordenación
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)
UZ uso residencial — UZ uso industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes — SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras — SR-E entorno urbano — SR-AG protección agropecuaria — SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL — ALINEACIÓN OFICIAL *
LÍMITE ÁMBITOS — PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA — IN INDUSTRIA — TO TERCIARIO OFICINAS — SA SERVICIO AUTOMÓVIL — TC TERCIARIO COMERCIAL — TH TERCIARIO HOSTELERO
DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS — A ASISTENCIAL
C CULTURAL — S SANITARIO
E EDUCATIVO — R RELIGIOSO
D DEPORTIVO — SU SERVICIOS URBANOS
EL ESPACIOS LIBRES — VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

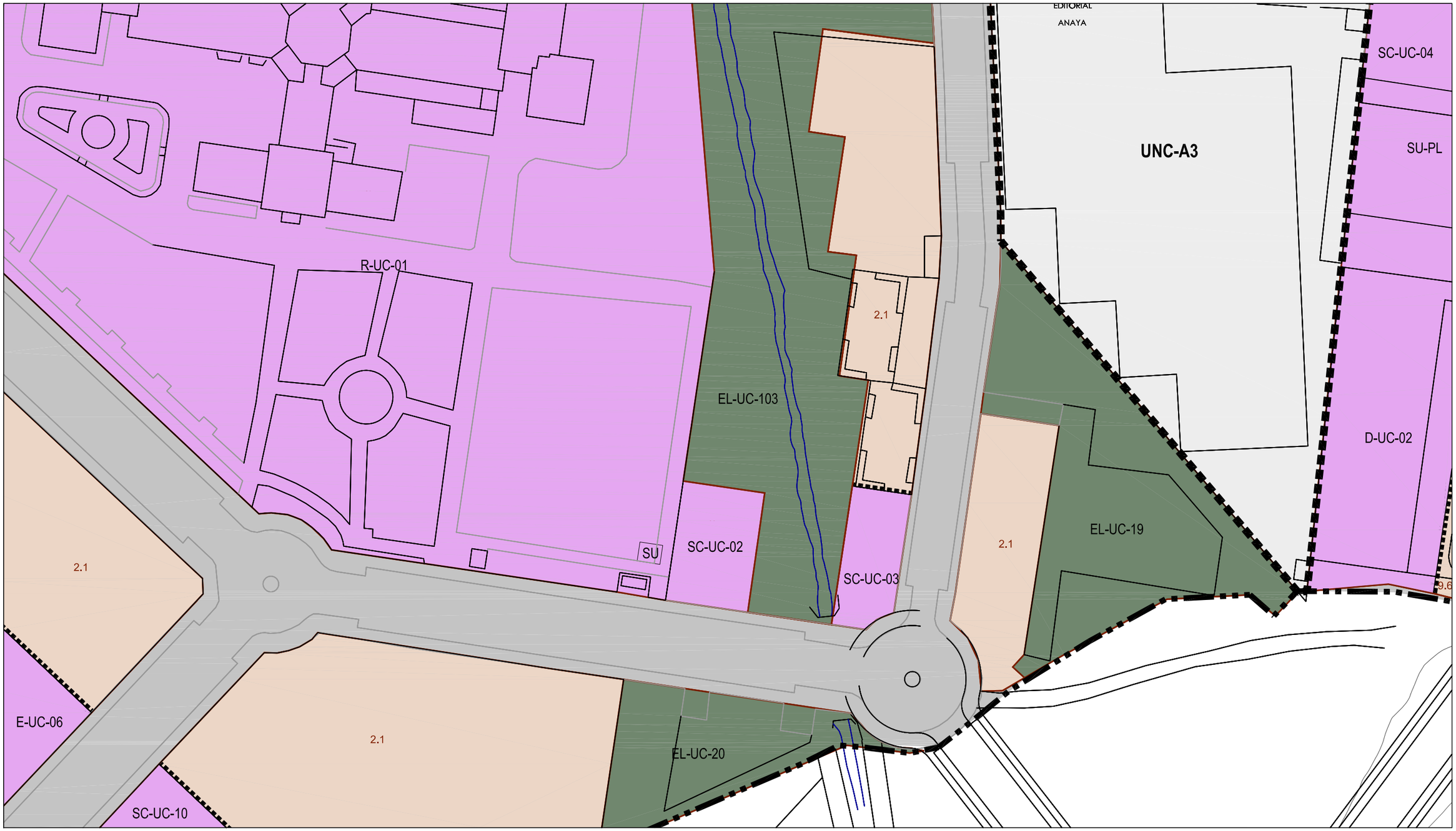
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

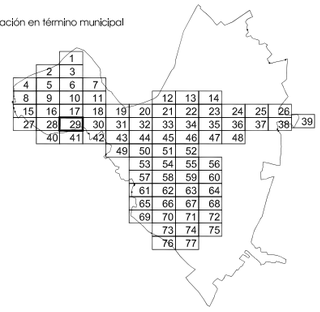
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

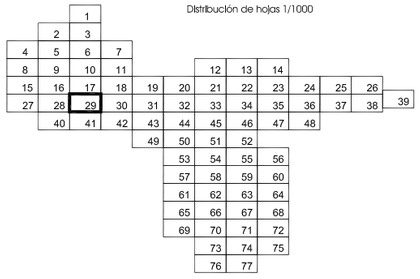
28



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

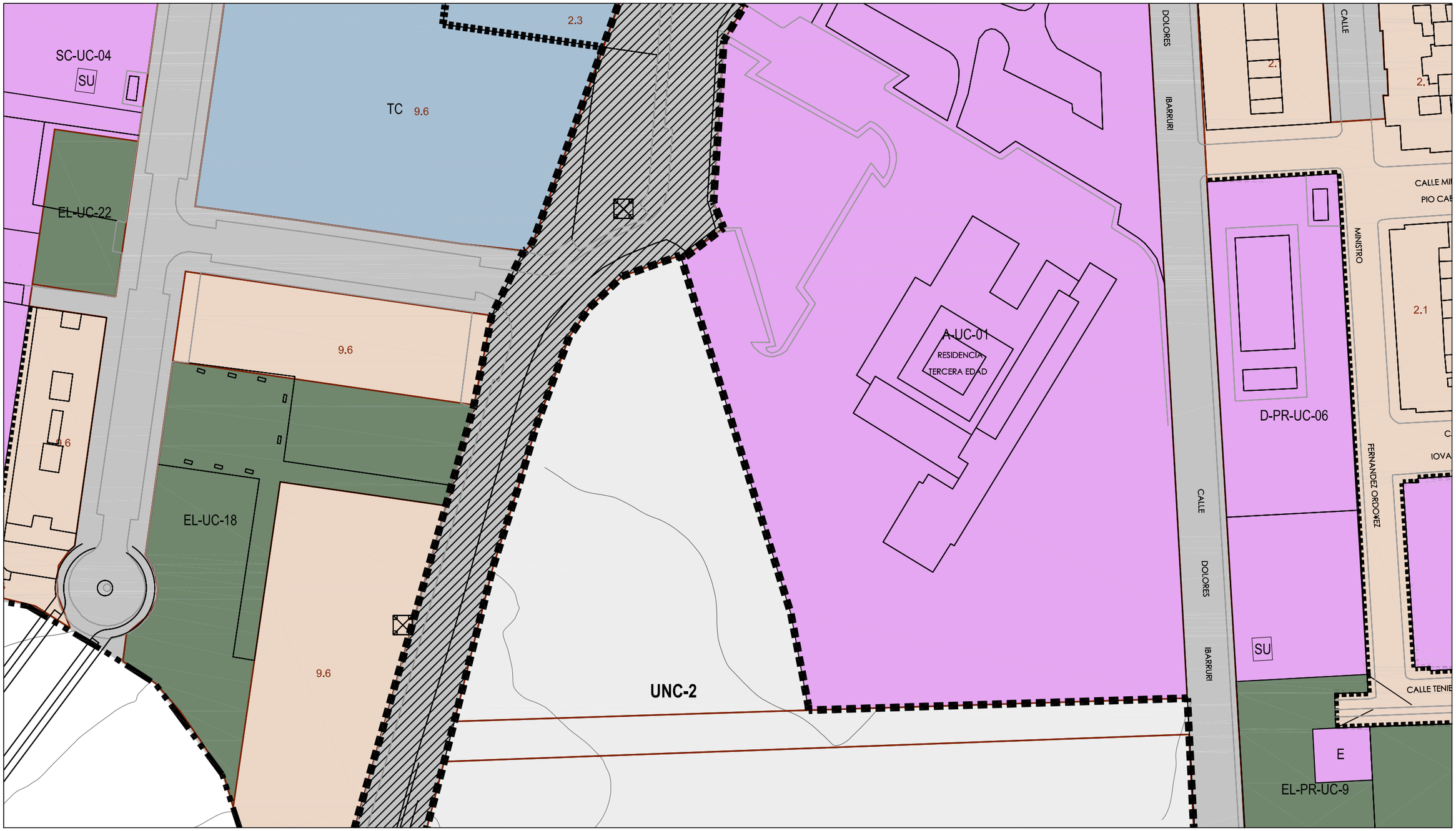
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

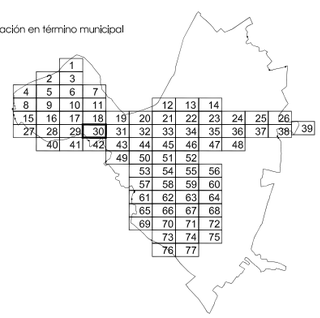
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

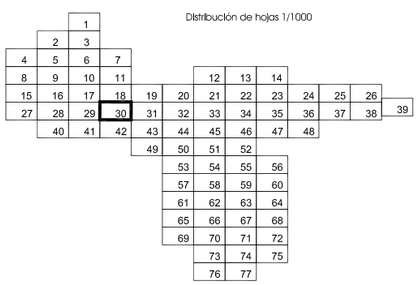
29



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA — IN INDUSTRIA; TO TERCIARIO OFICINAS; SA SERVICIO AUTOMÓVIL; TC TERCIARIO COMERCIAL; TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS; C CULTURAL; E EDUCATIVO; D DEPORTIVO; A ASISTENCIAL; S SANITARIO; R RELIGIOSO; SU SERVICIOS URBANOS
EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

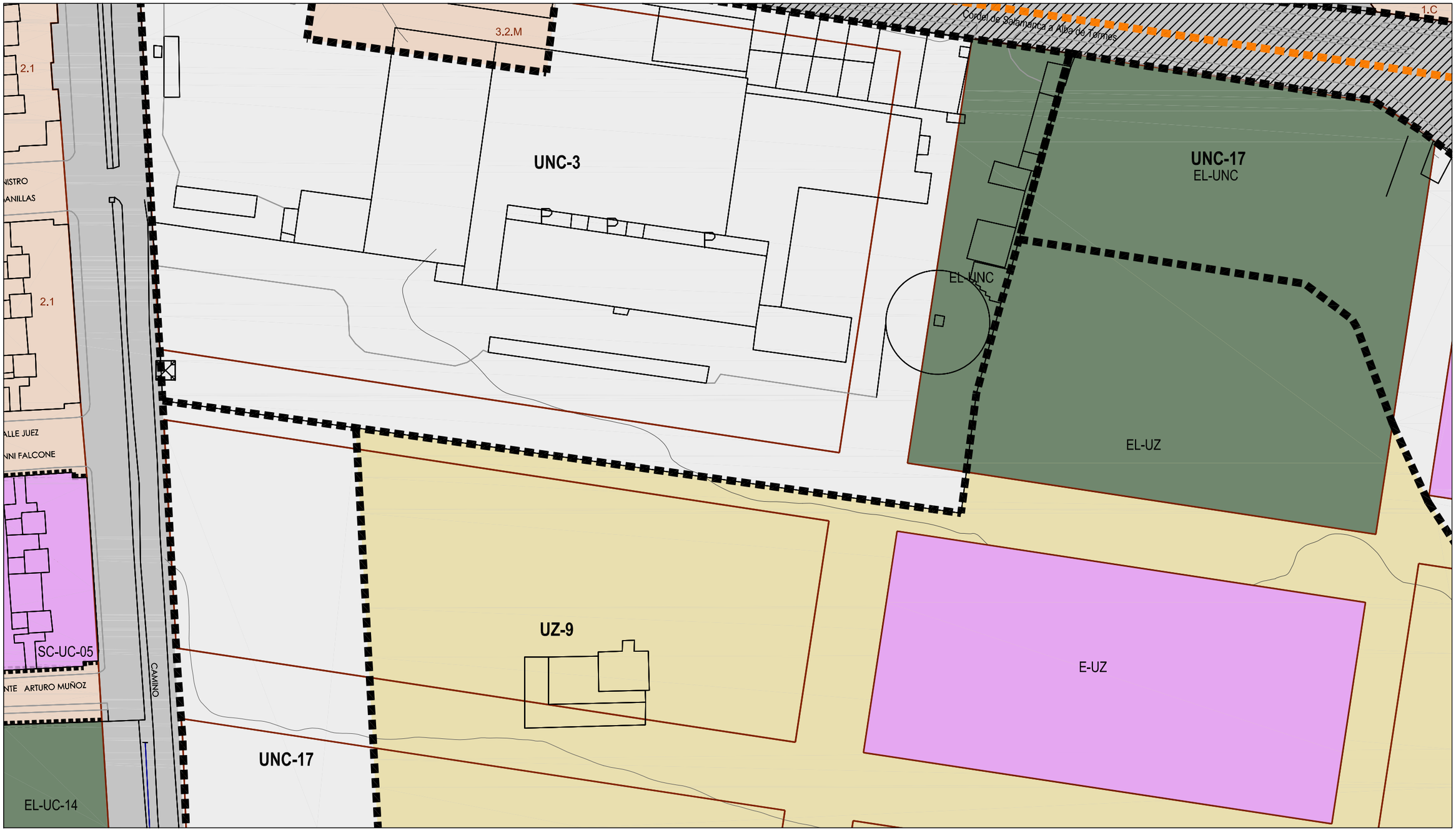
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

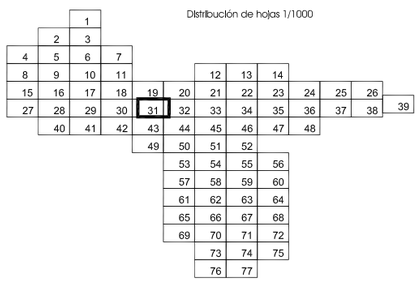
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

30



Localización en término municipal

Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

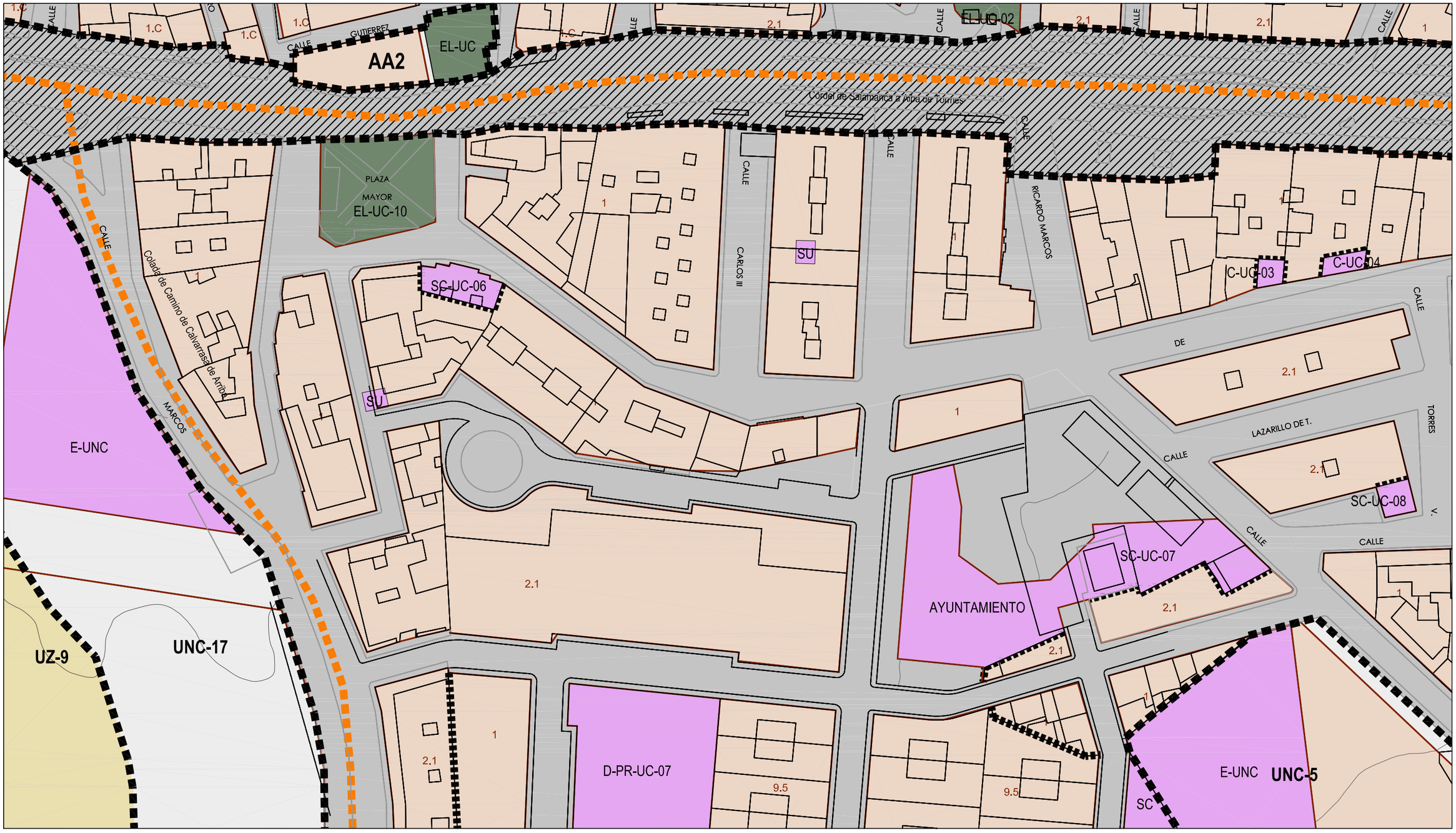
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

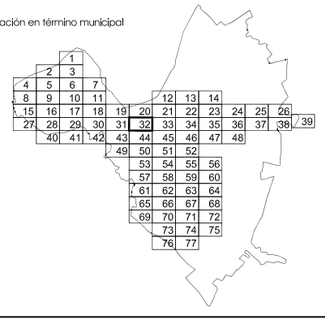
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

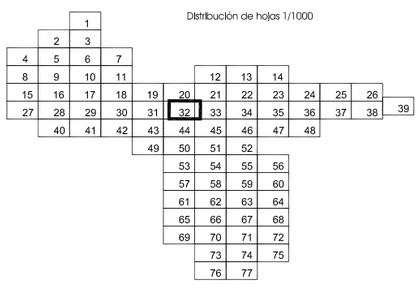
31



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido / planeamiento remitido / plan general
nº de orden — ordenación — no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido / planeamiento remitido / plan general
nº de orden — ordenación
UZ uso residencial — UZ uso Industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes — SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras — SR-E entorno urbano — SR-AG protección agropecuaria — SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL — LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL * — PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA — TO TERCIARIO OFICINAS — SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL — TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS — A ASISTENCIAL
C CULTURAL — S SANITARIO
E EDUCATIVO — R RELIGIOSO
D DEPORTIVO — SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES — VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

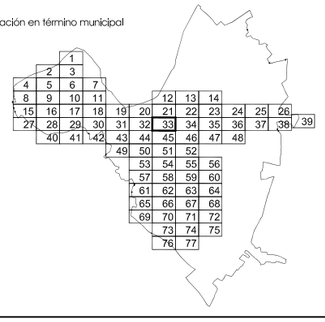
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

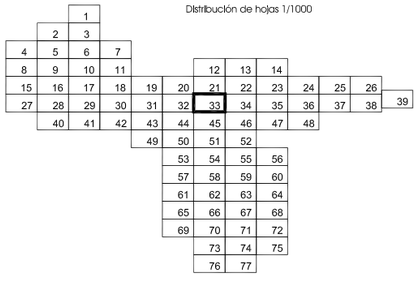
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

32

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general

nº de orden ordenación
nº de orden no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general

nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

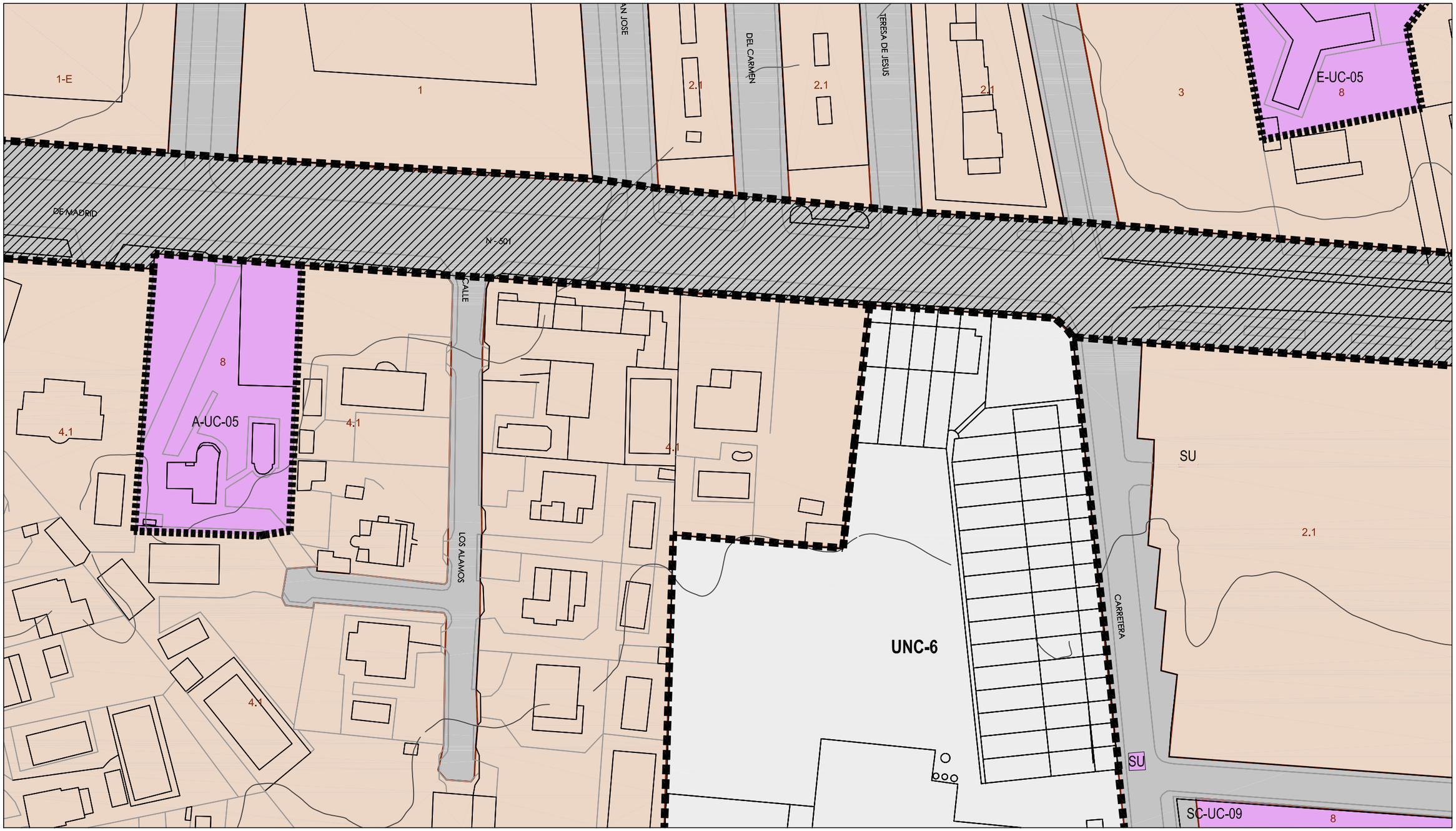
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

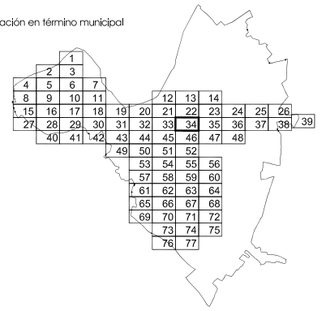
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

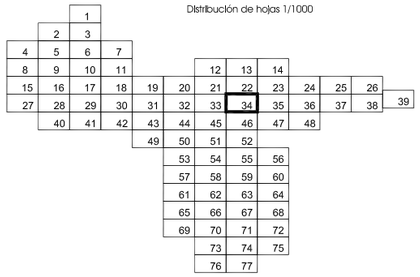
33



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

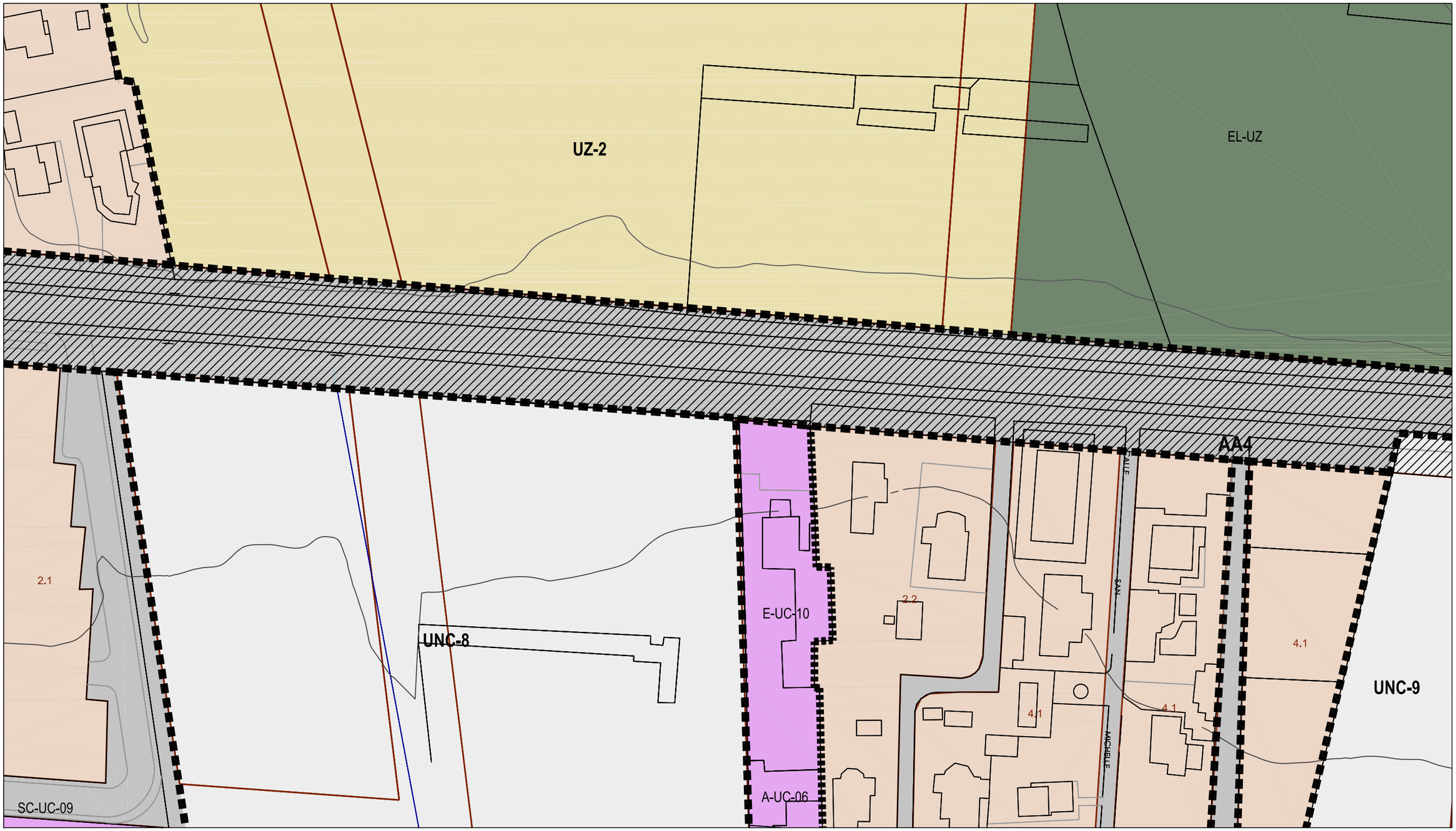
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

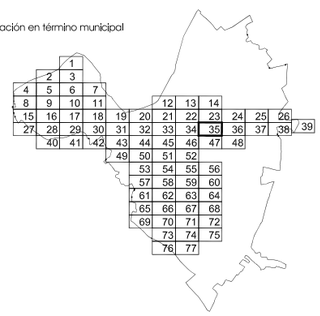
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

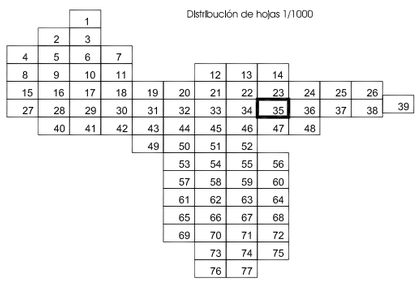
34



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

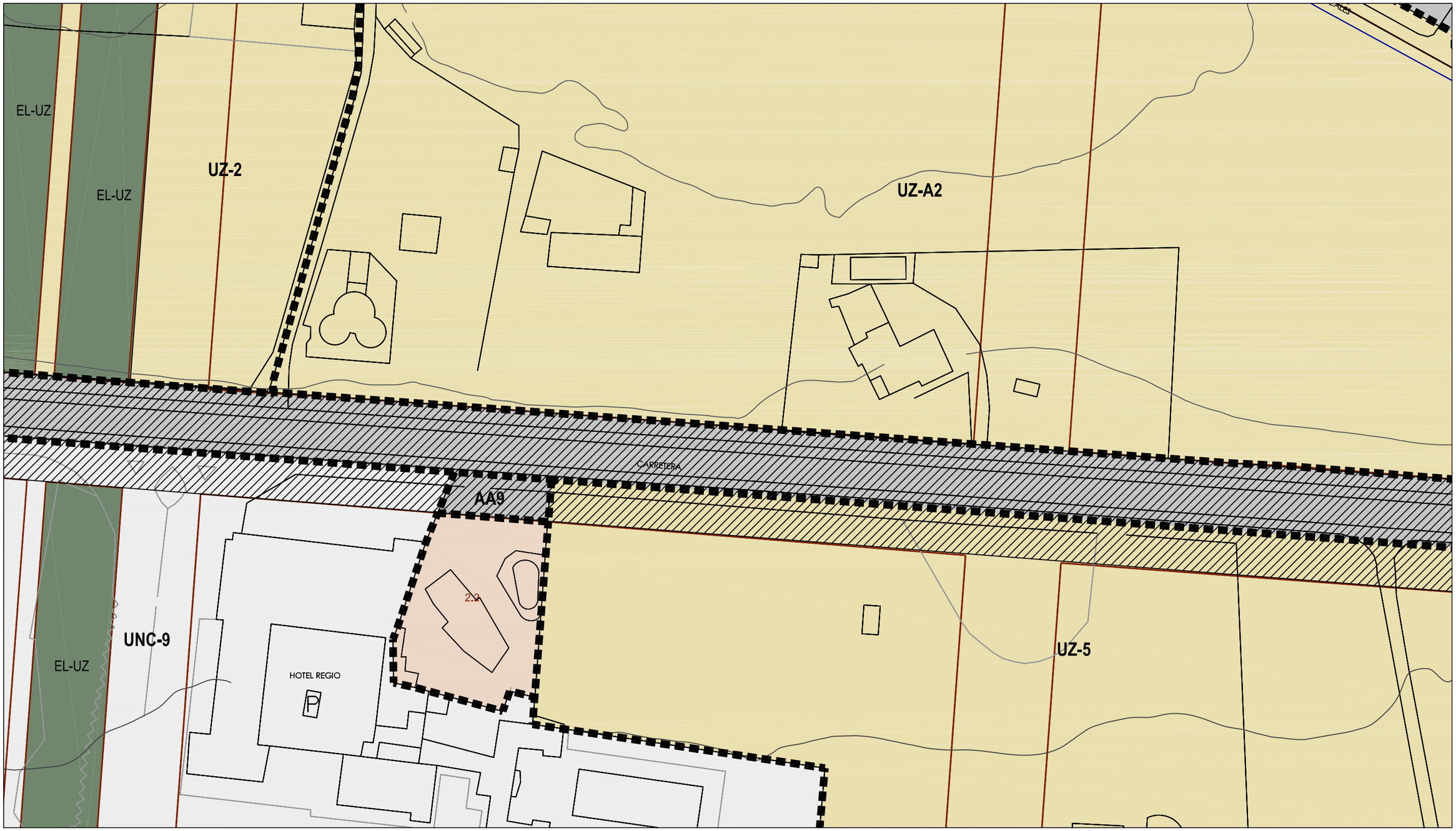
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

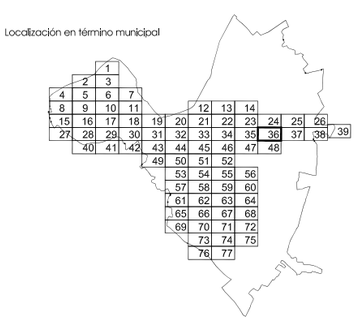
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

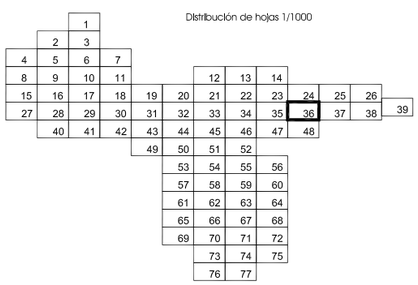
35



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden ordenación no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

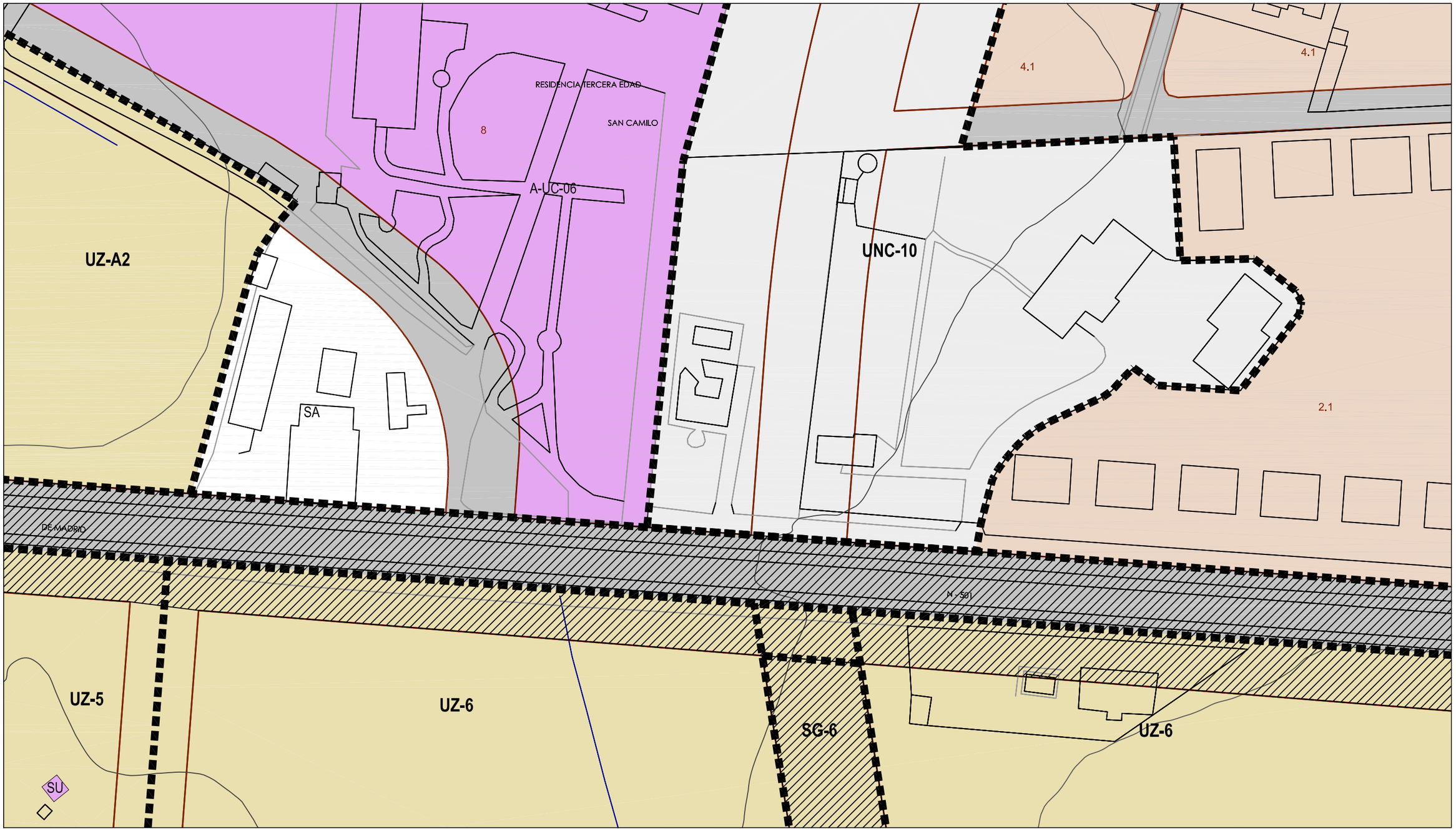
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

36



Localización en término municipal

Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden ordenación

UZ — uso residencial
UZ — uso Industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL

SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de Infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

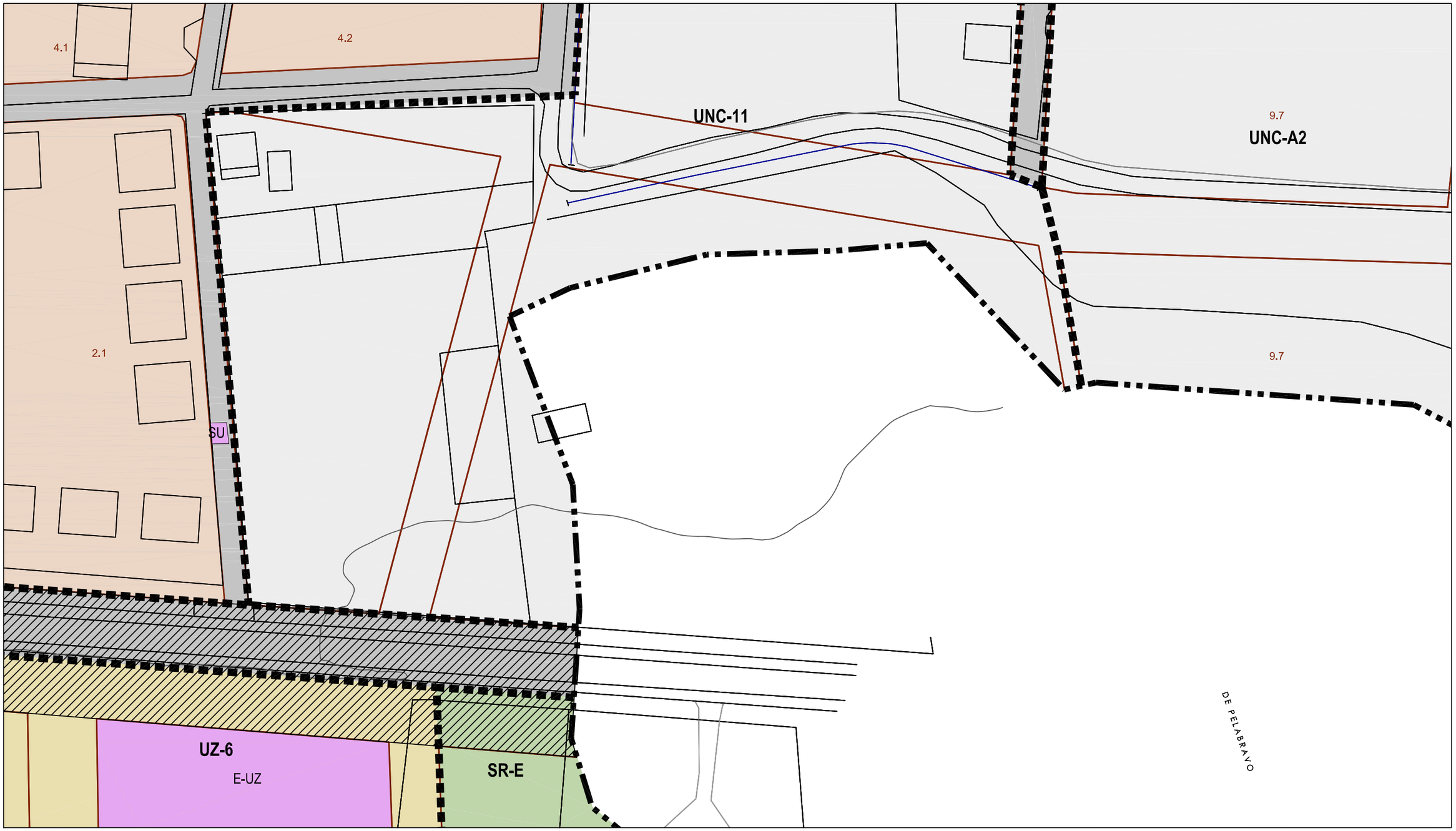
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

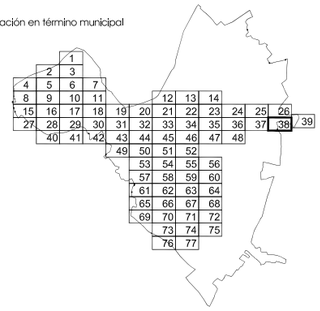
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

37



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ — uso residencial
UZ — uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de Infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

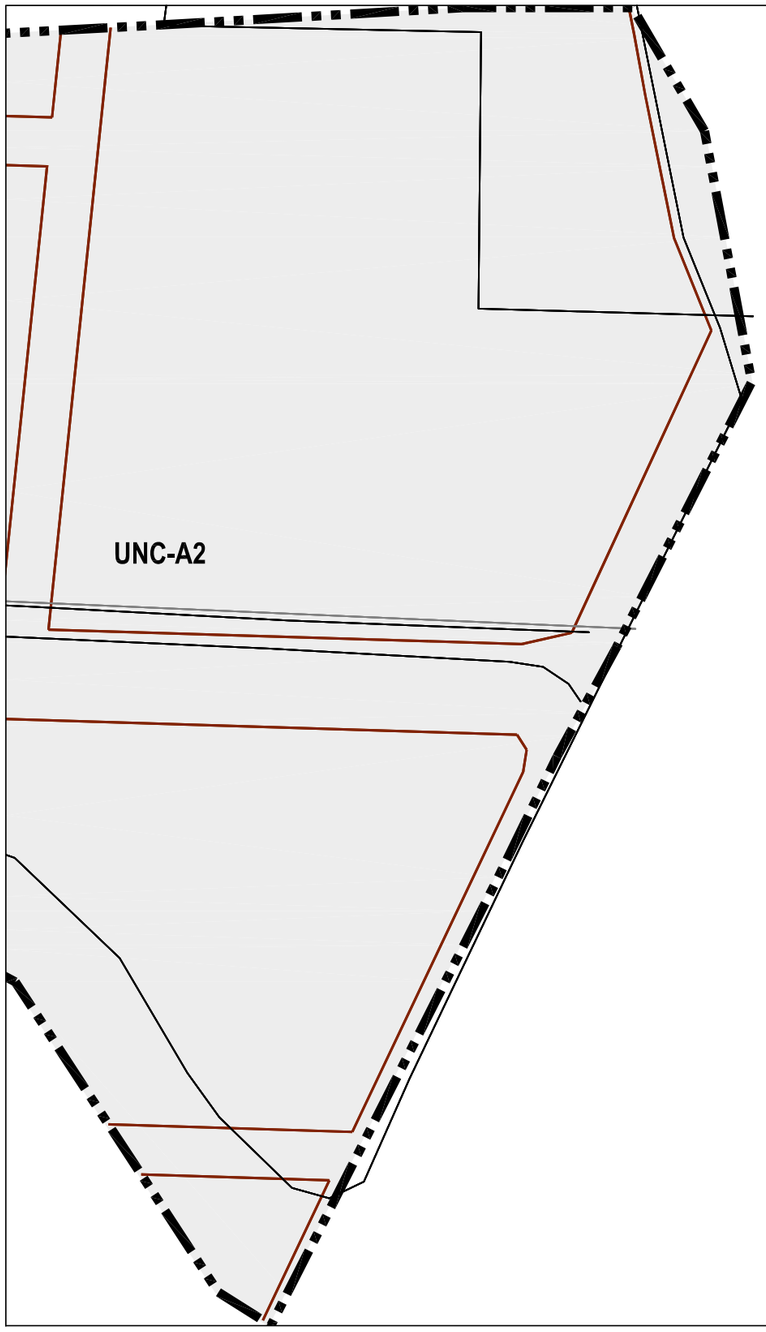
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

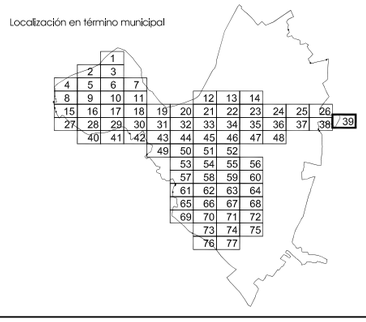
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

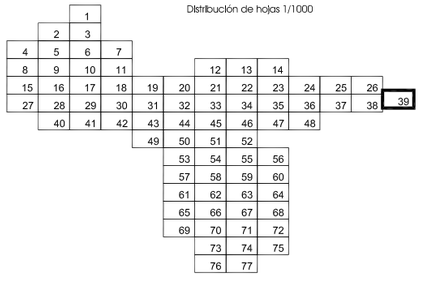
38



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

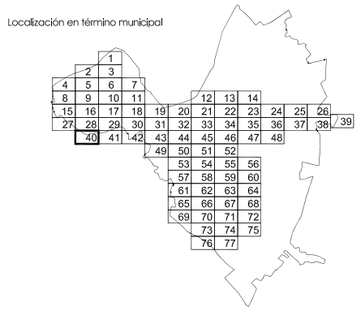
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

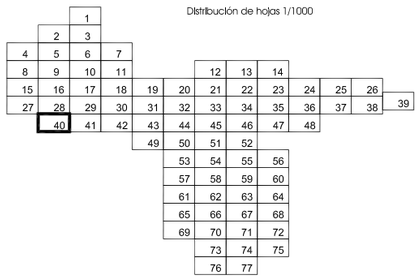
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

39

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación
no consolidado

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ uso residencial — UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes — SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras — SR-E entorno urbano — SR-AG protección agropecuaria — SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL — ALINEACIÓN OFICIAL *

LÍMITE ÁMBITOS — PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN INDUSTRIA — TO TERCIARIO OFICINAS — SA SERVICIO AUTOMÓVIL

TC TERCIARIO COMERCIAL — TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO

A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES — VP VIAS PECUARIAS

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

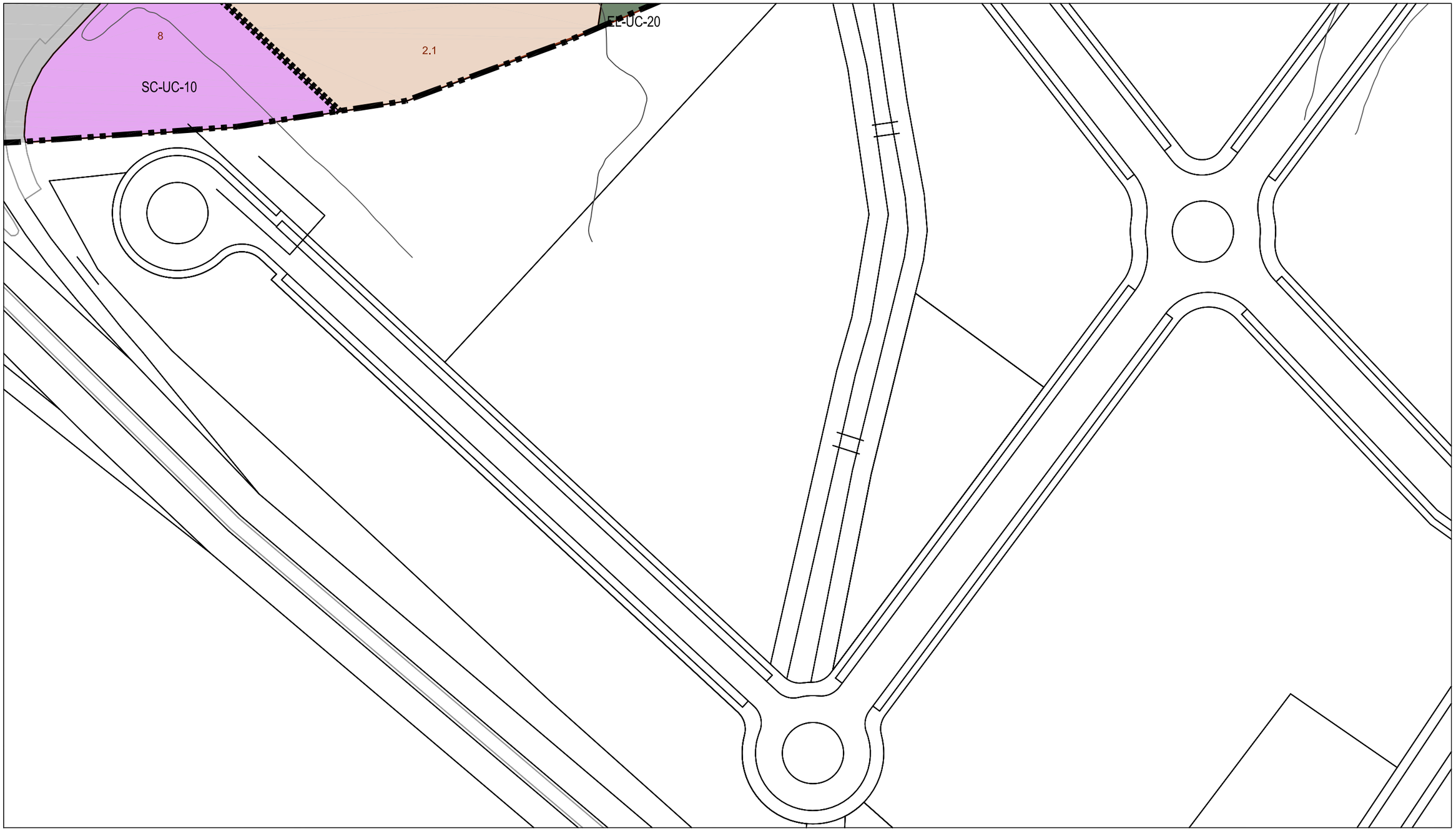
ORDENACIÓN

Enero 2012

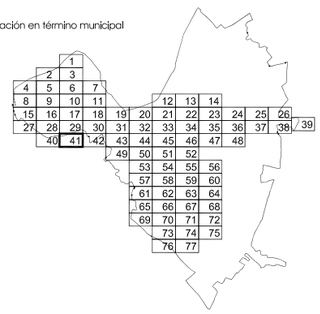
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

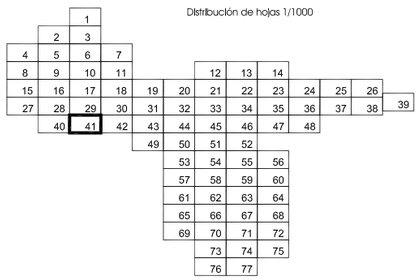
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

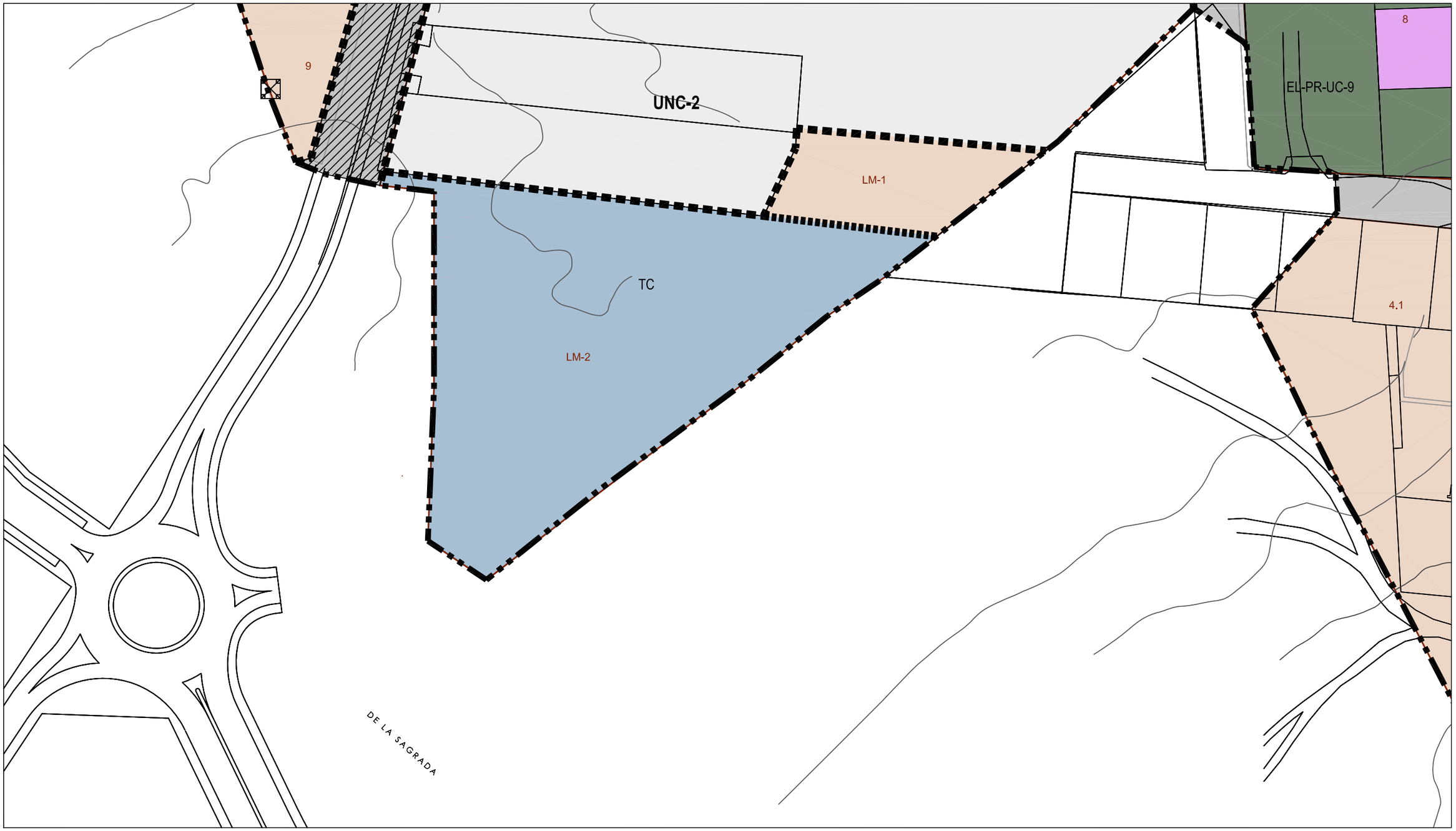
ORDENACIÓN

Enero 2012

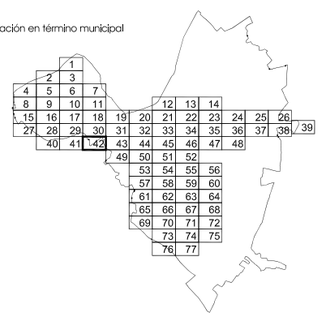
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

		1										
	2	3										
4	5	6	7									
8	9	10	11			12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02 — planeamiento asumido
NC-R-03 — planeamiento remitido
NC-G-04 — plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02 — planeamiento asumido
UZ-R-03 — planeamiento remitido
UZ-G-04 — plan general
nº de orden ordenación
UZ — uso residencial
UZ — uso Industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN — protección de Infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

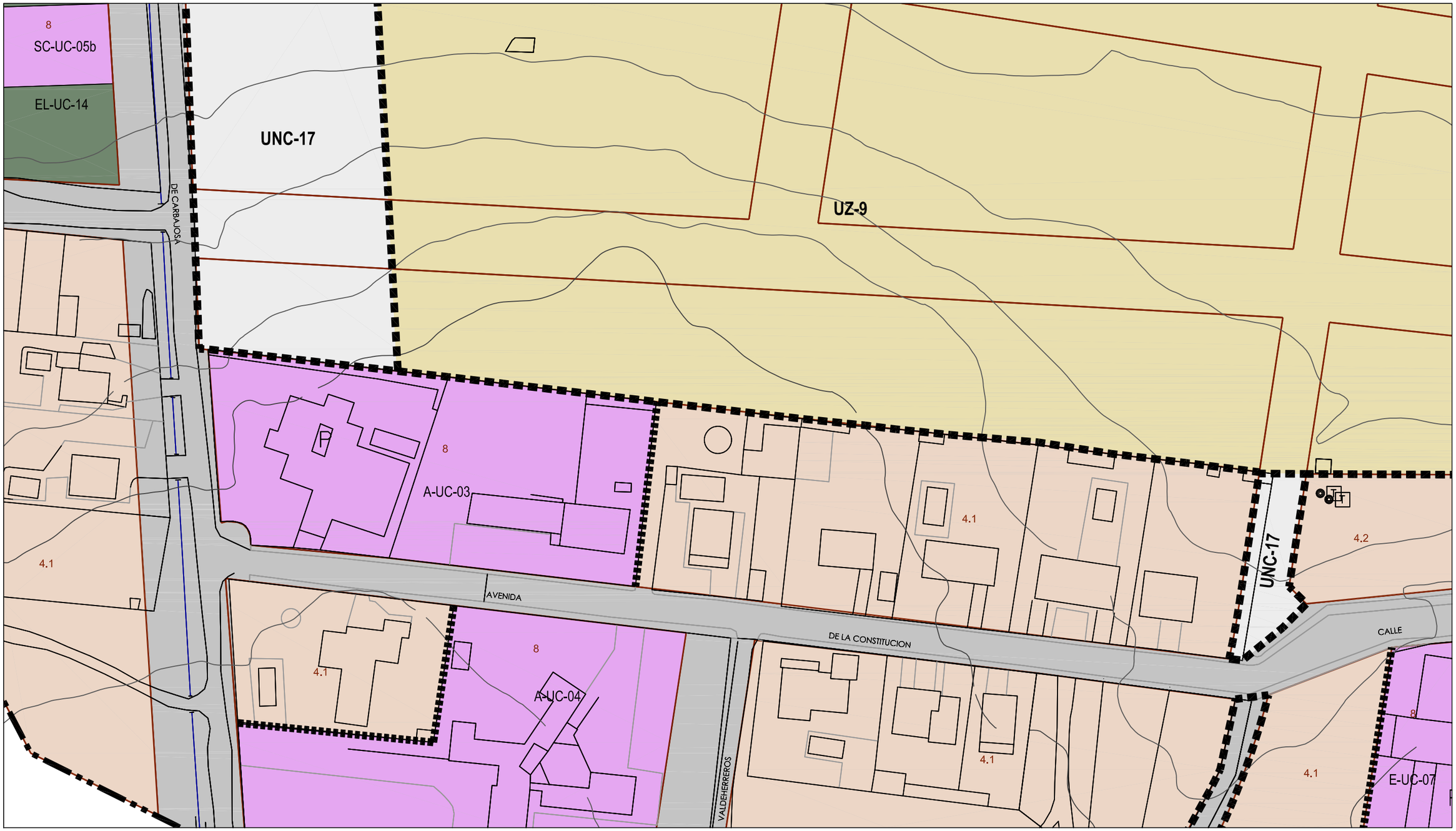
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

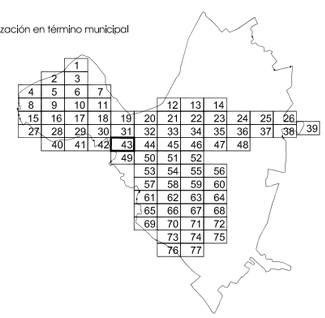
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

42



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

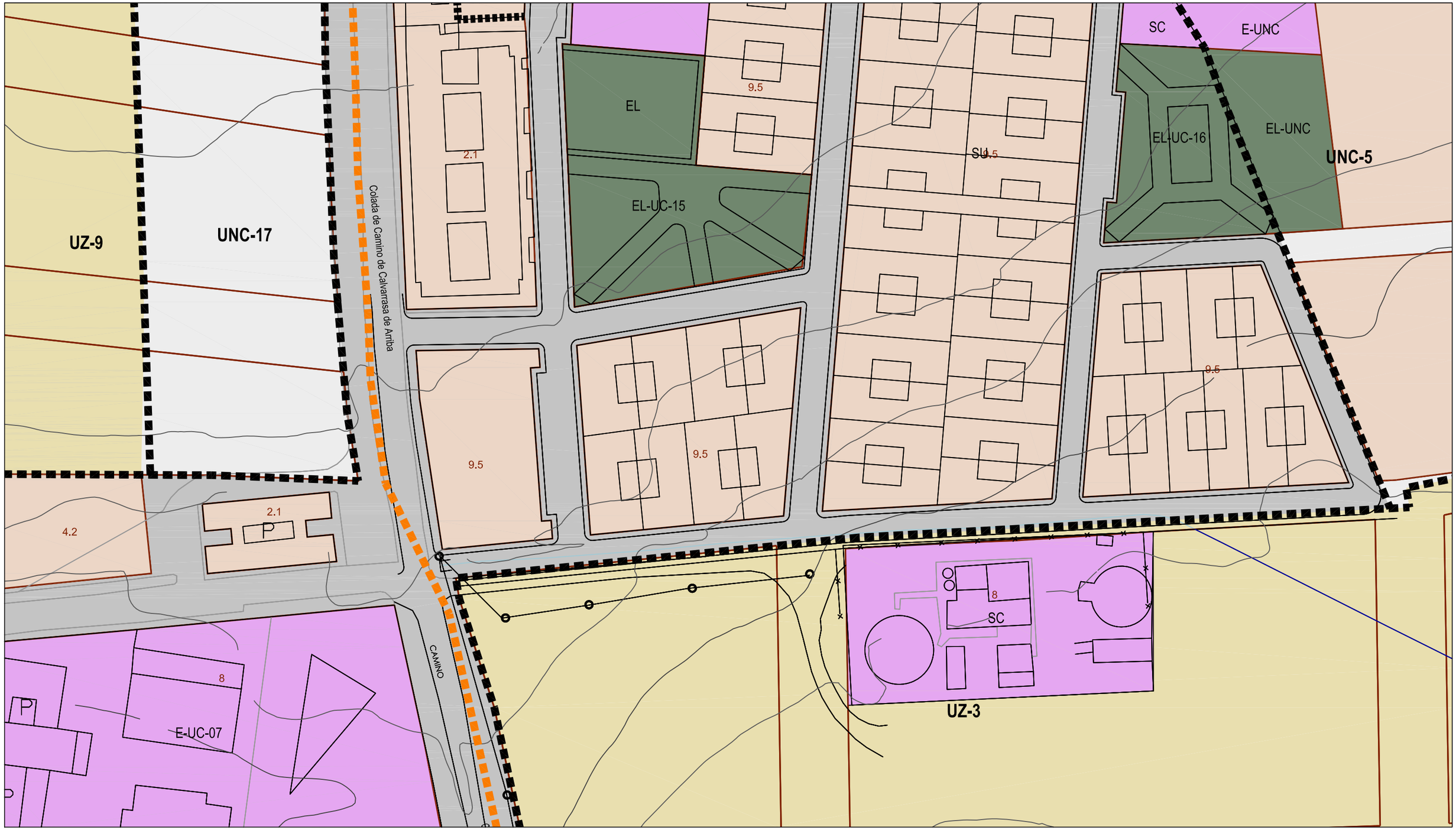
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

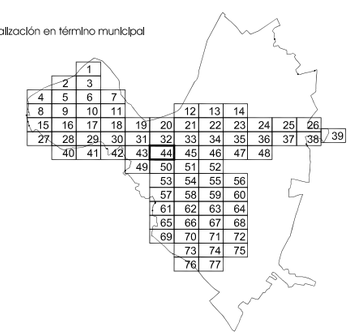
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

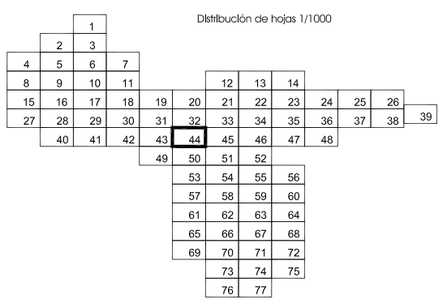
43



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

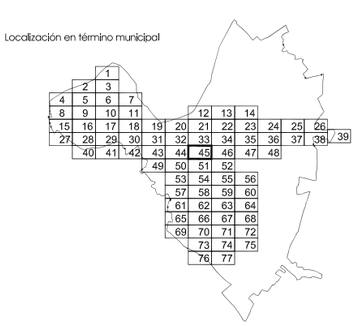
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

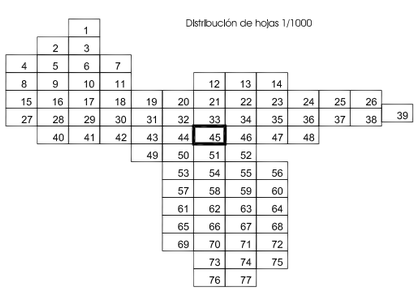
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

44

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

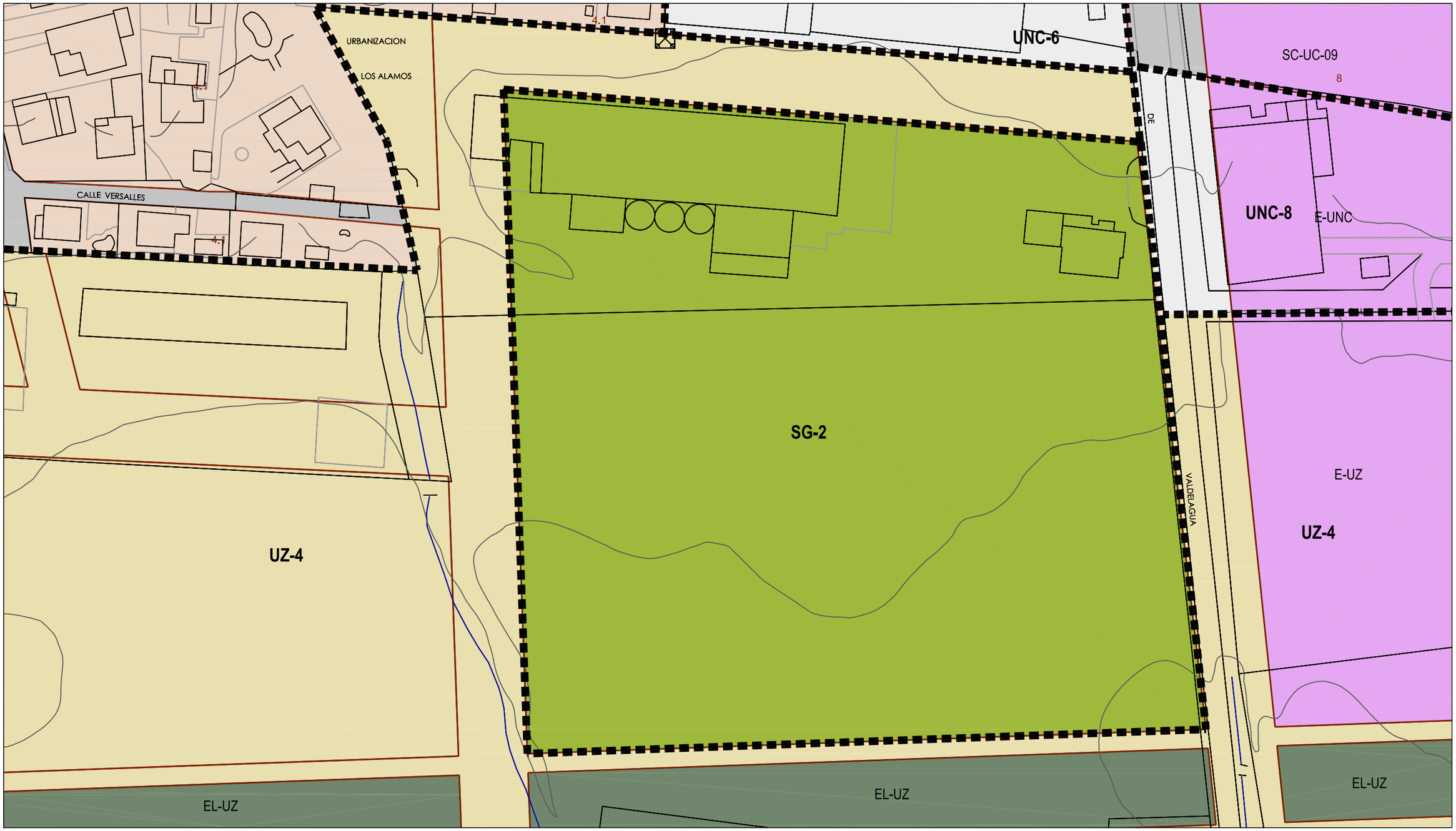
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

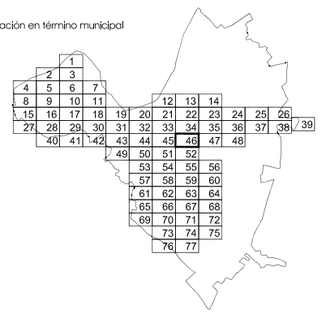
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

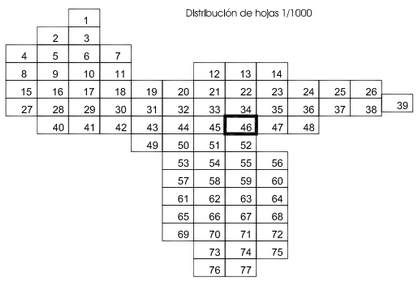
45



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA IN INDUSTRIA; TO TERCIARIO OFICINAS; SA SERVICIO AUTOMÓVIL; TC TERCIARIO COMERCIAL; TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

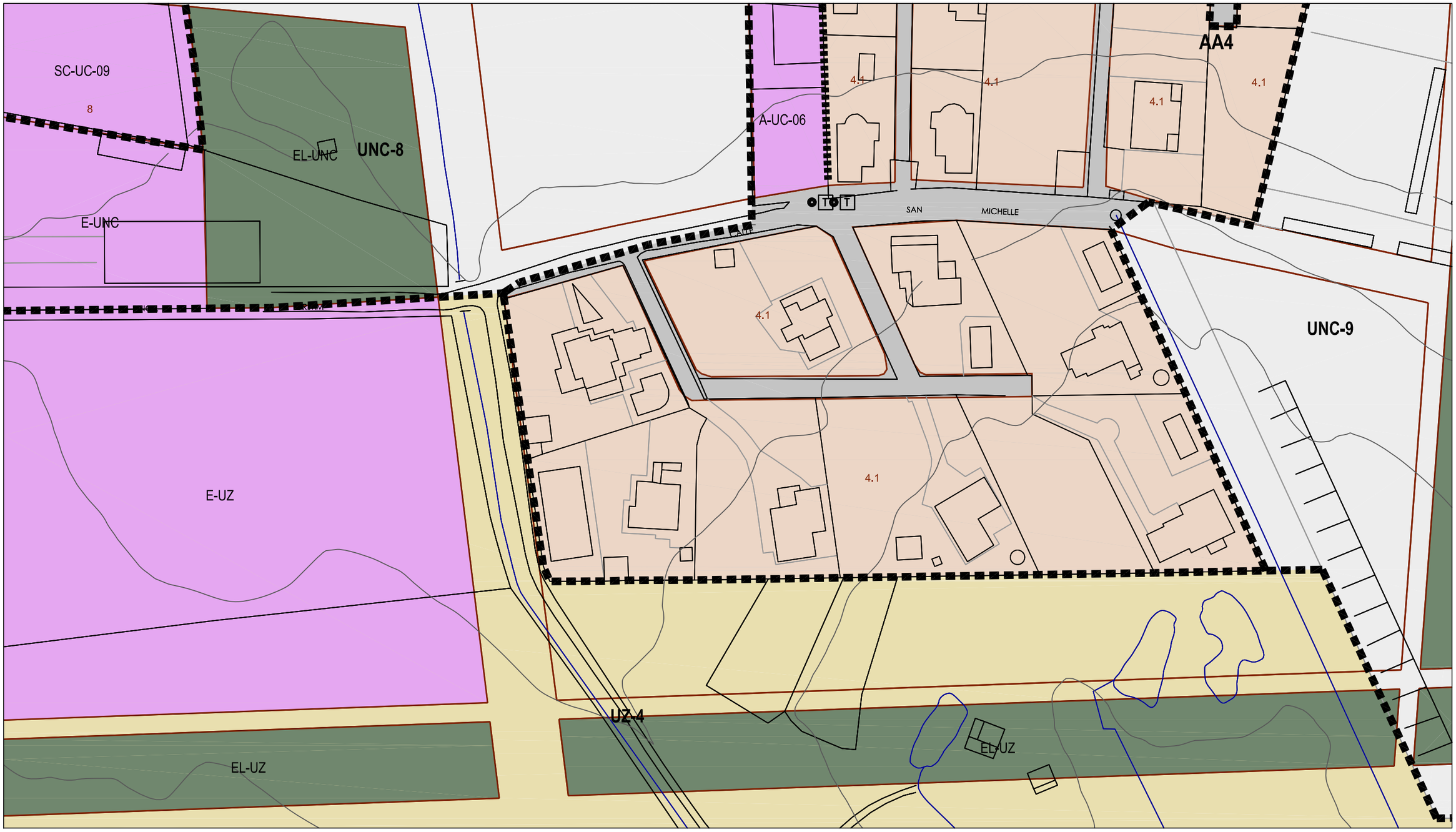
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

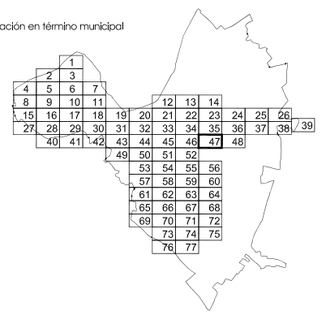
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

46



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1										
		2	3										
4	5	6	7										
8	9	10	11				12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
	40	41	42	43	44	45	46	47	48				
			49	50	51	52							
				53	54	55	56						
				57	58	59	60						
				61	62	63	64						
				65	66	67	68						
				69	70	71	72						
					73	74	75						
					76	77							

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

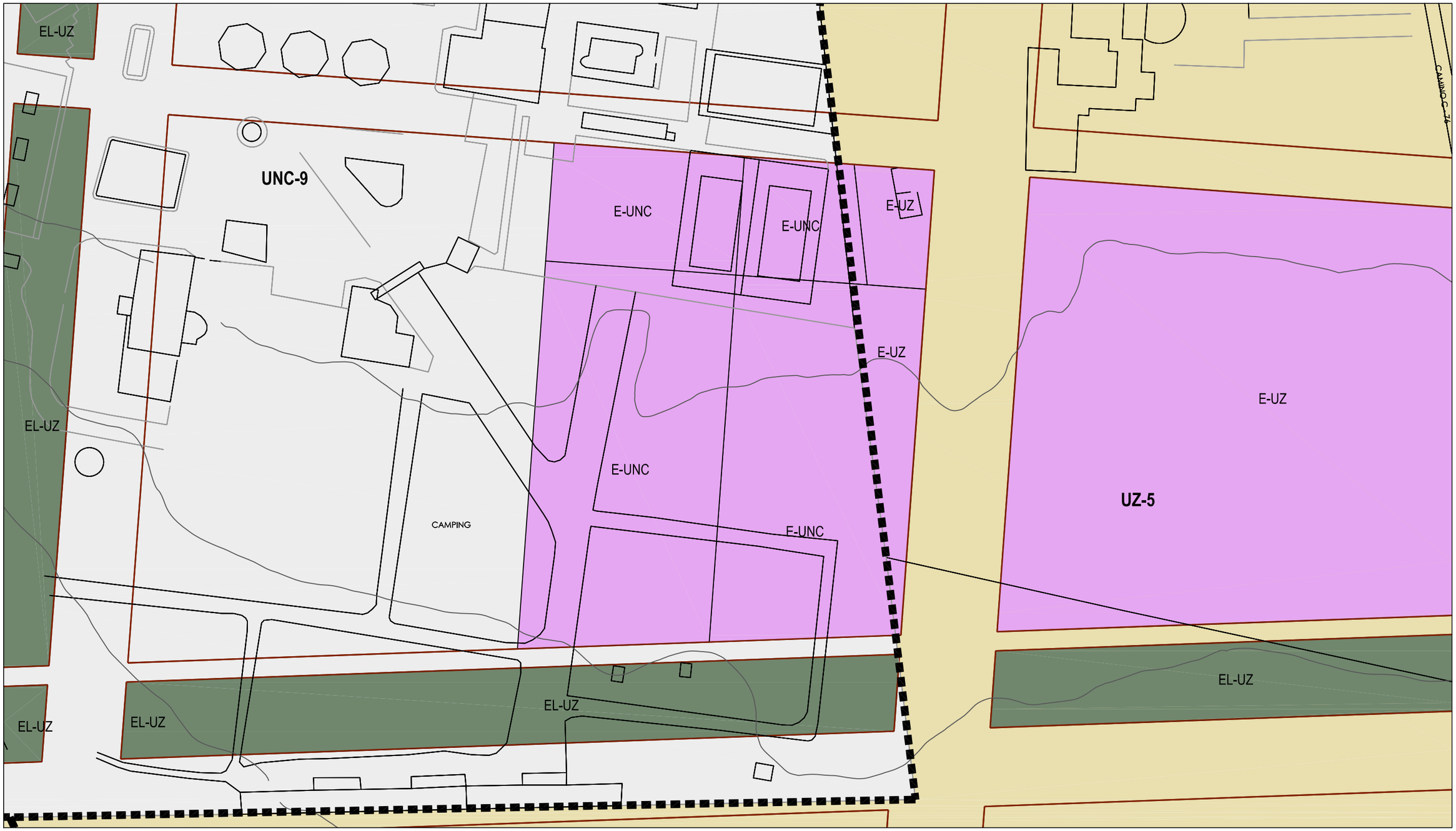
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

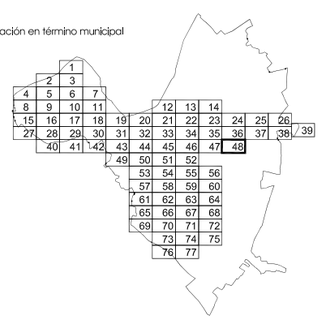
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

47



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

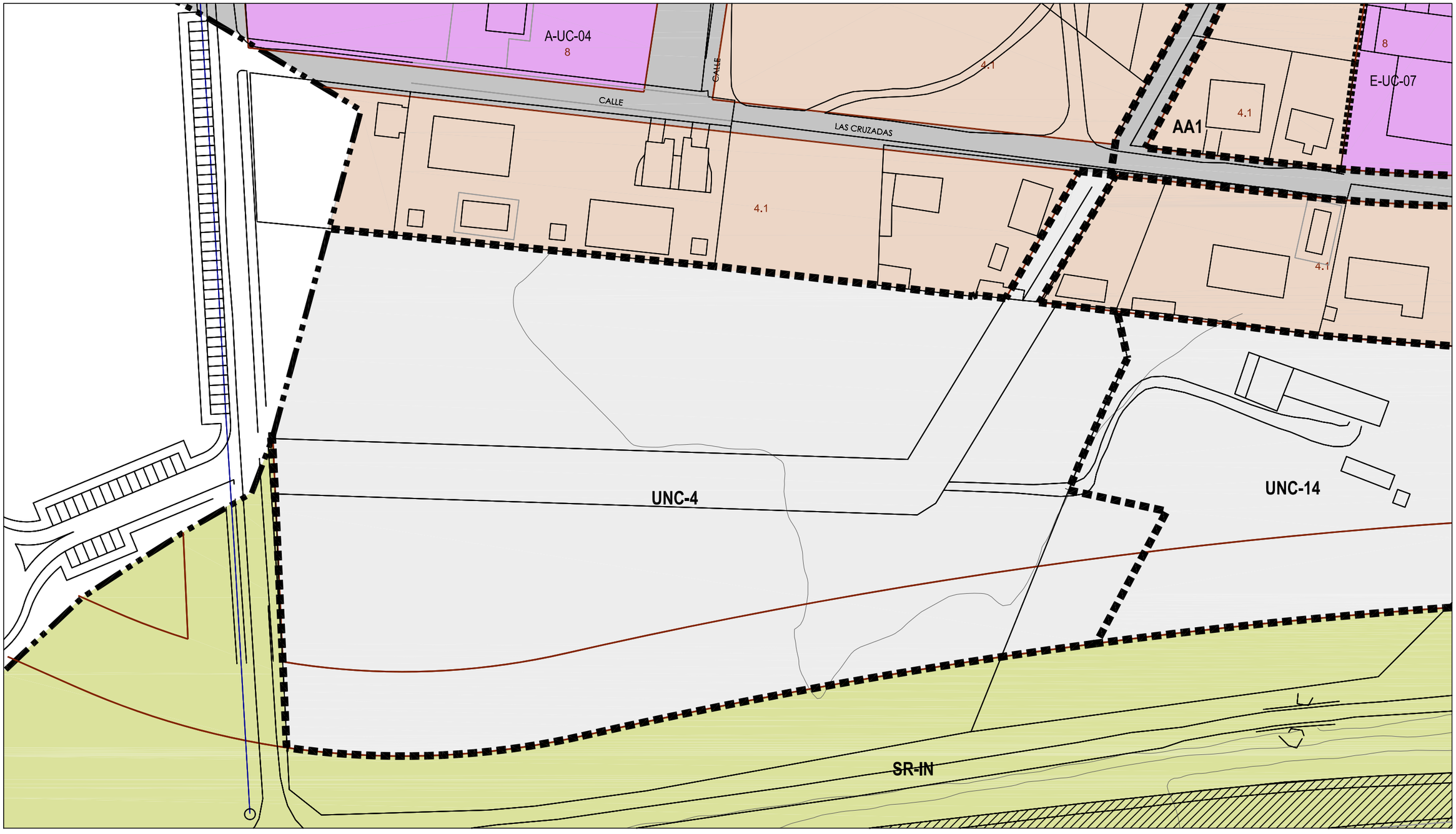
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

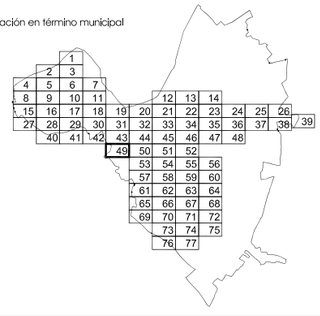
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

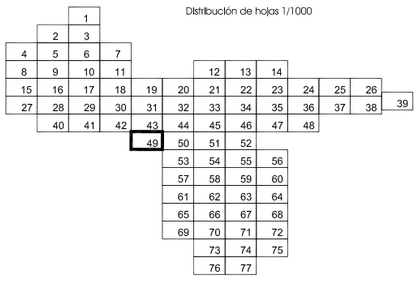
48



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación
nº de orden no consolidado

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

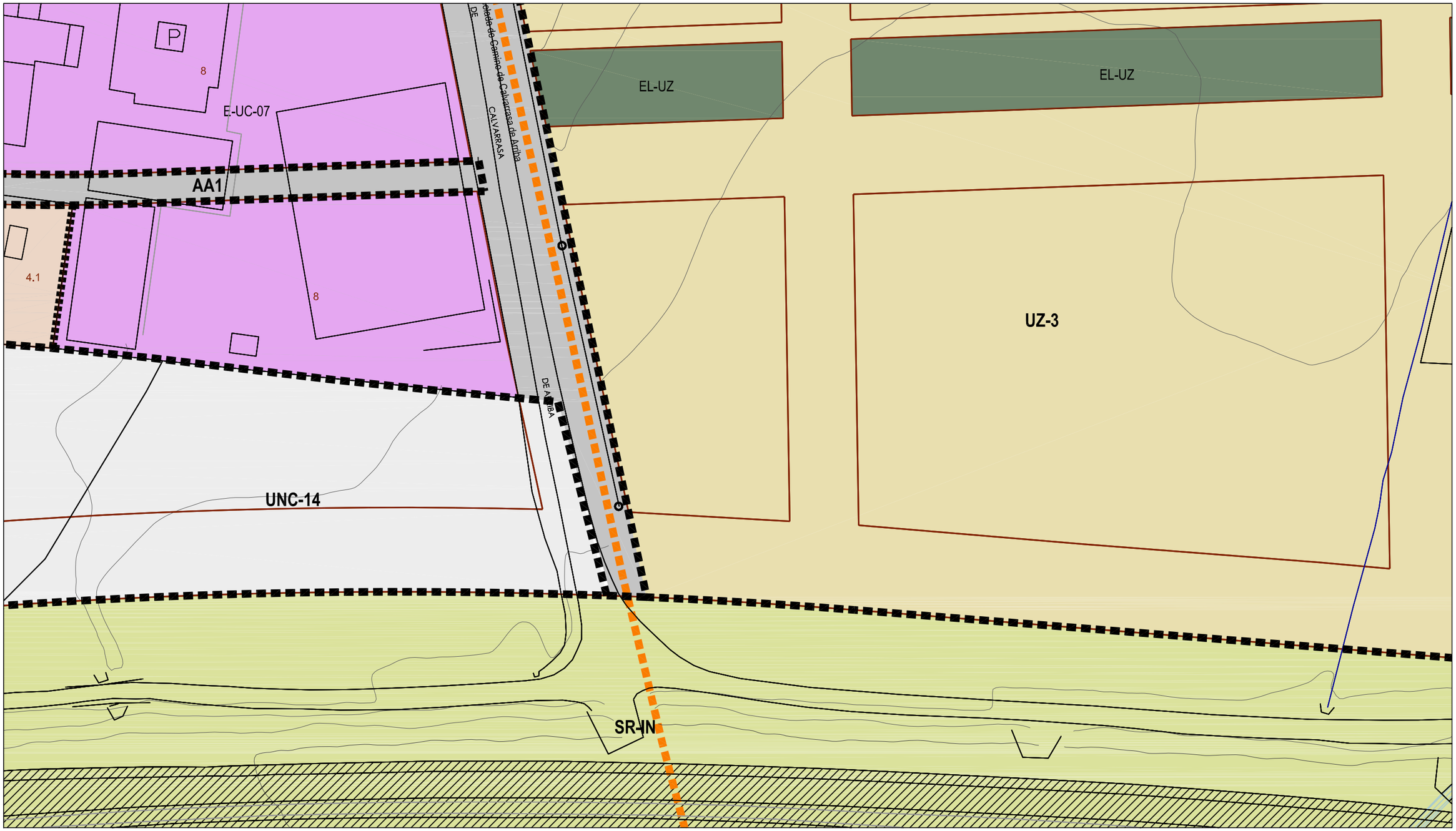
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

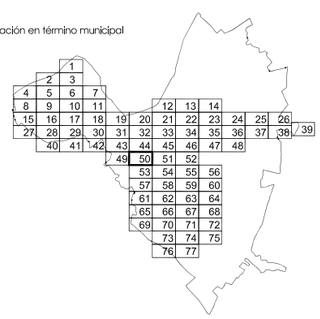
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

49



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7				12	13	14			
8	9	10	11									
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

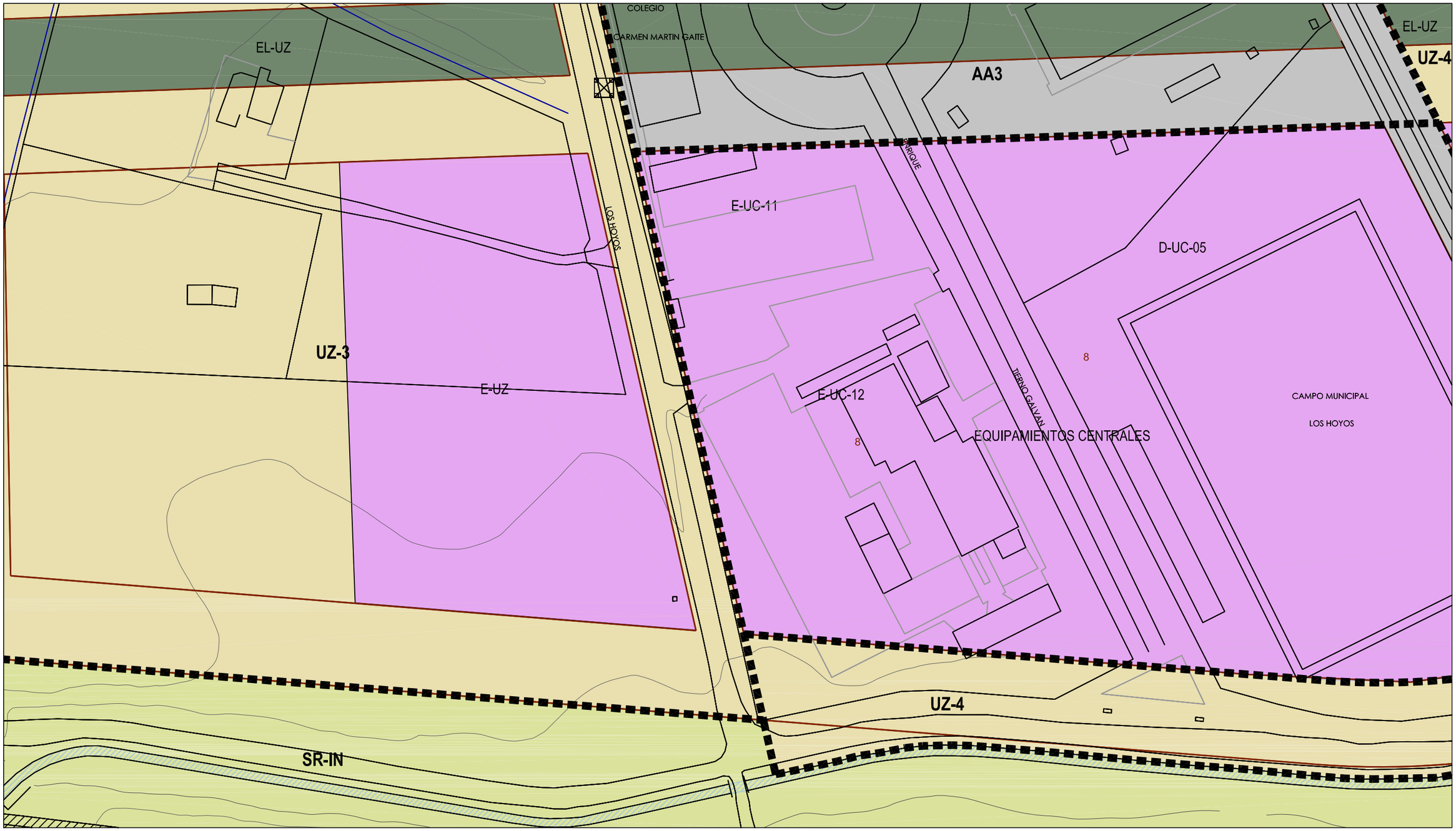
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

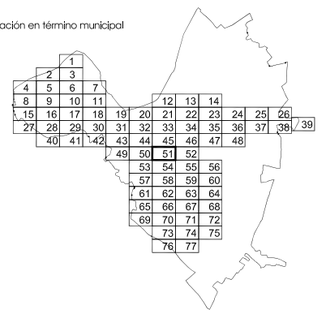
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

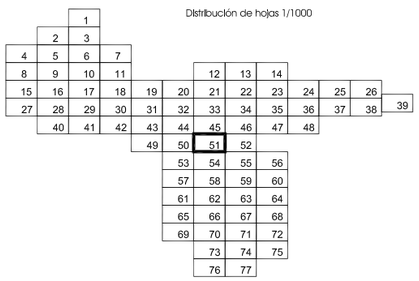
50



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general

nº de orden ordenación

UZ — uso residencial

UZ — uso industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL

SG-1 — zonas verdes

SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de infraestructuras

SR-E — entorno urbano

SR-AG — protección agropecuaria

SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE ÁMBITOS

ALINEACIÓN OFICIAL *

PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN — INDUSTRIA

TO — TERCIARIO OFICINAS

SA — SERVICIO AUTOMÓVIL

TC — TERCIARIO COMERCIAL

TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO

A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES

VP — VIAS PECUARIAS

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

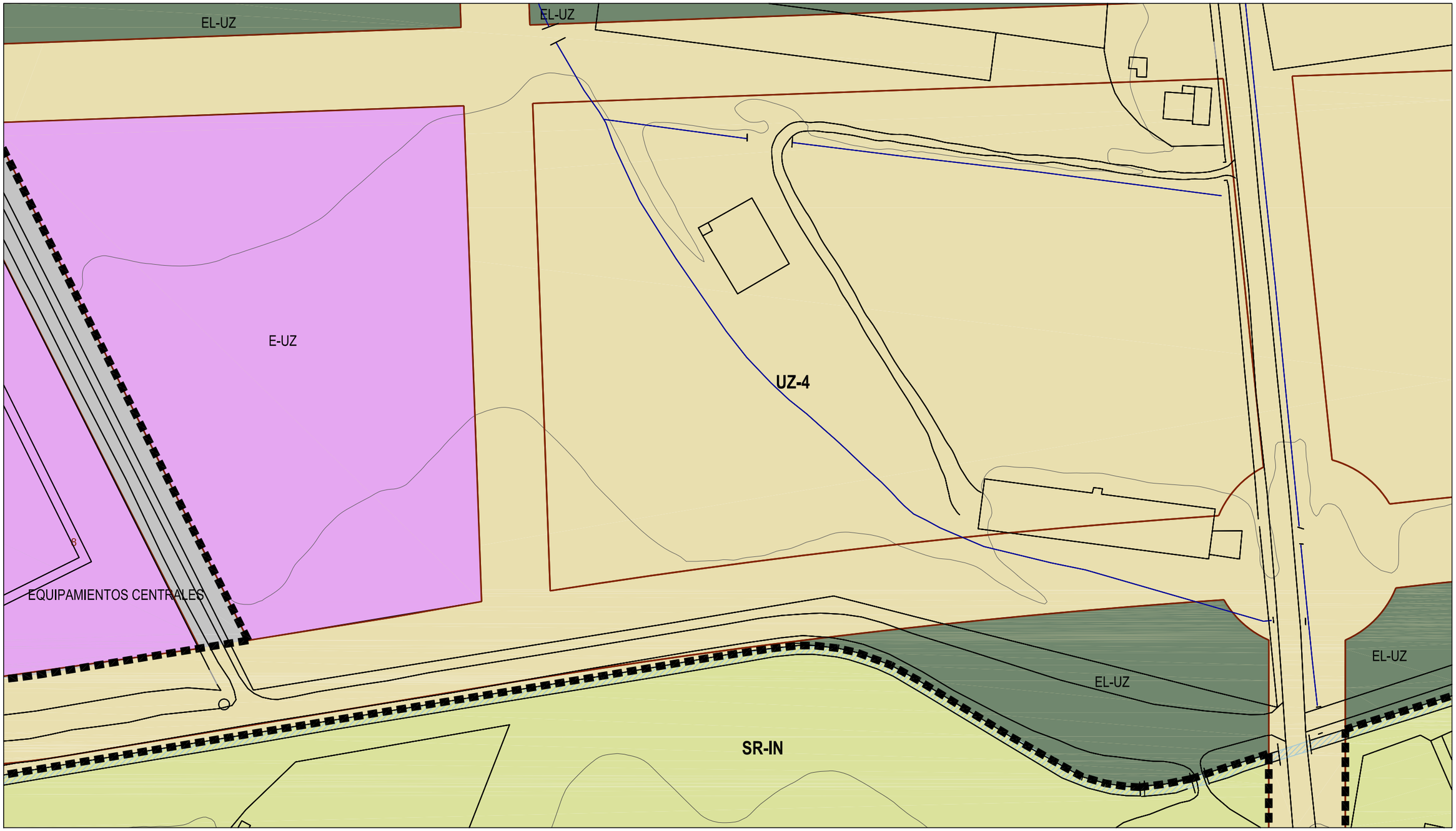
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

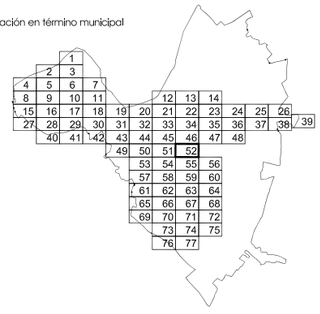
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

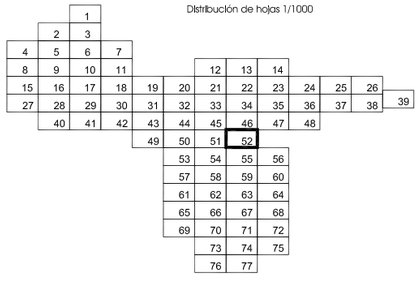
51



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido / planeamiento remitido / plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido / planeamiento remitido / plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

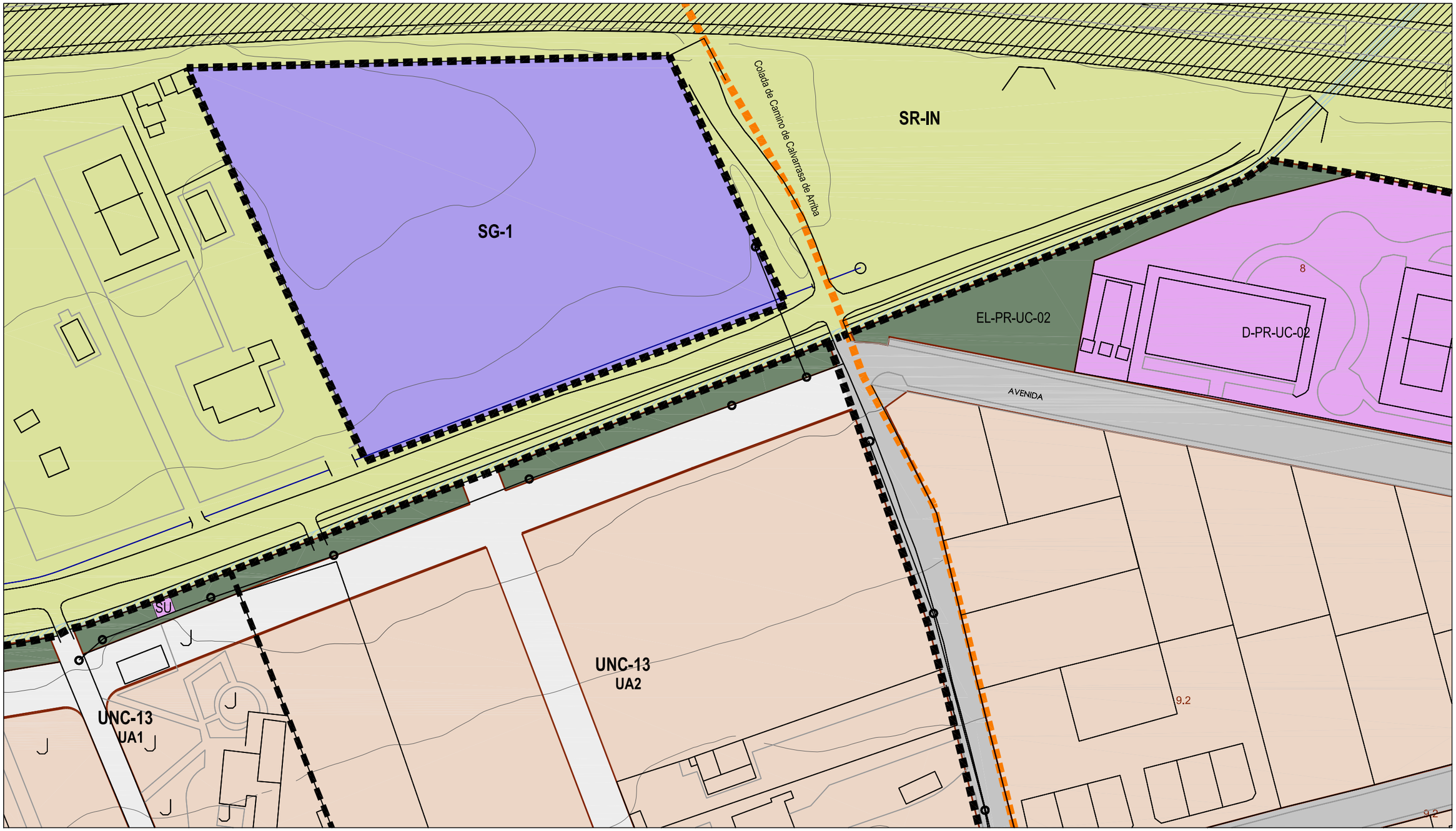
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

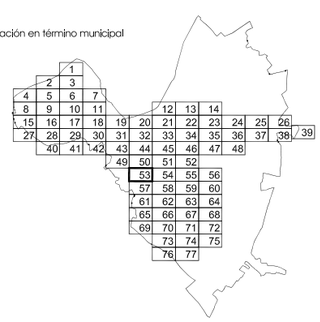
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

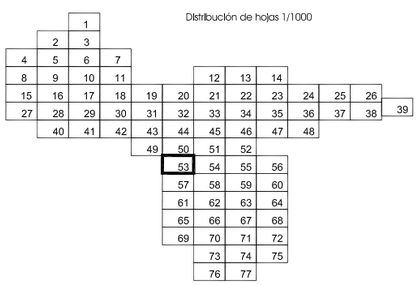
52



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

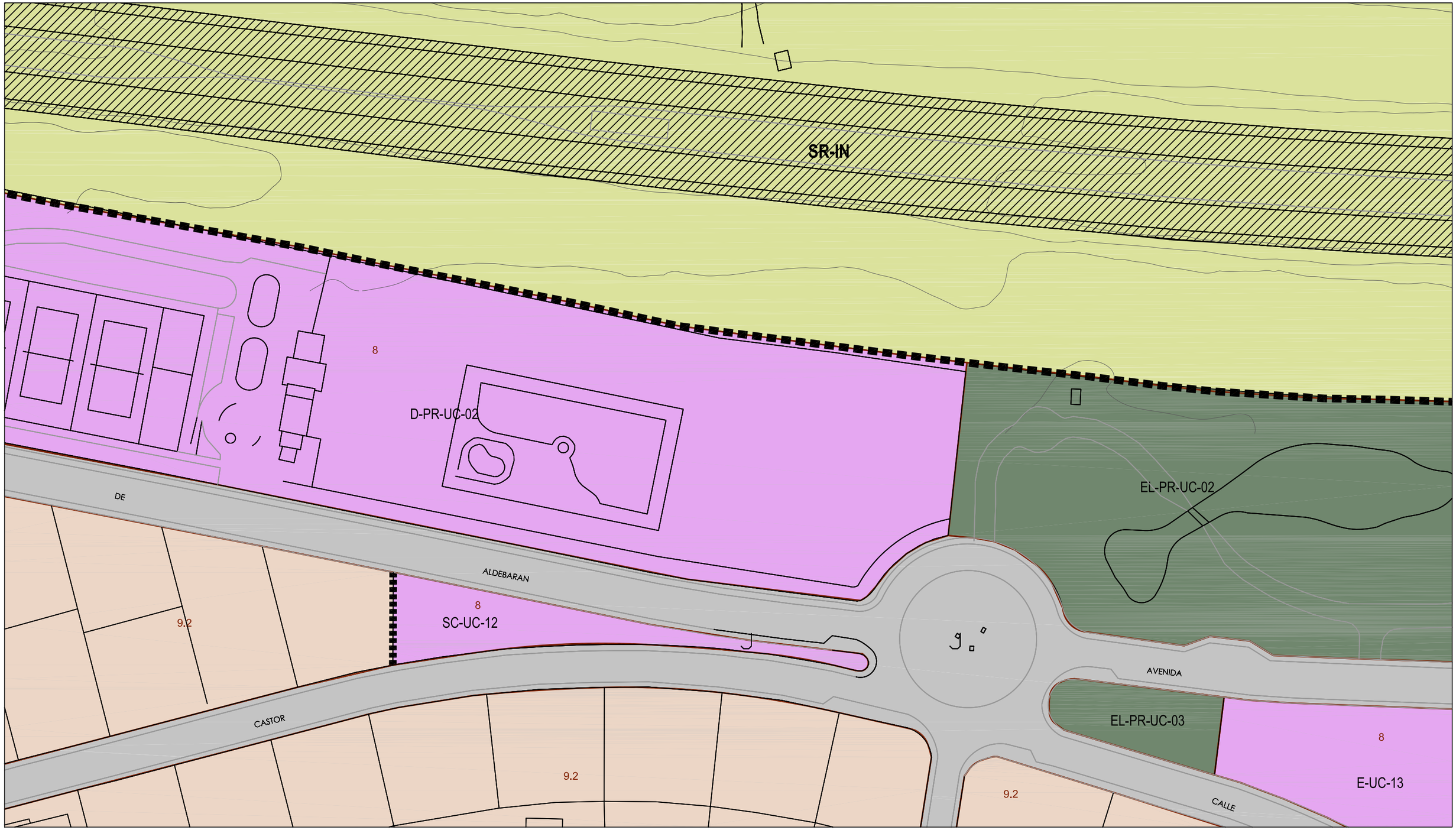
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

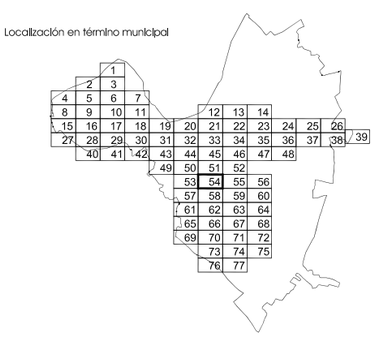
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

53



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1										
		2	3										
4	5	6	7										
8	9	10	11				12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
	40	41	42	43	44	45	46	47	48				
				49	50	51	52						
					53	54	55	56					
					57	58	59	60					
					61	62	63	64					
					65	66	67	68					
					69	70	71	72					
						73	74	75					
						76	77						

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden ordenación
nº de orden no consolidado

UZ uso residencial — UZ uso industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes — SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras — SR-E entorno urbano — SR-AG protección agropecuaria — SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL — ALINEACIÓN OFICIAL *

LÍMITE ÁMBITOS — PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN INDUSTRIA — TO TERCIARIO OFICINAS — SA SERVICIO AUTOMÓVIL

TC TERCIARIO COMERCIAL — TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES — VP VIAS PECUARIAS

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

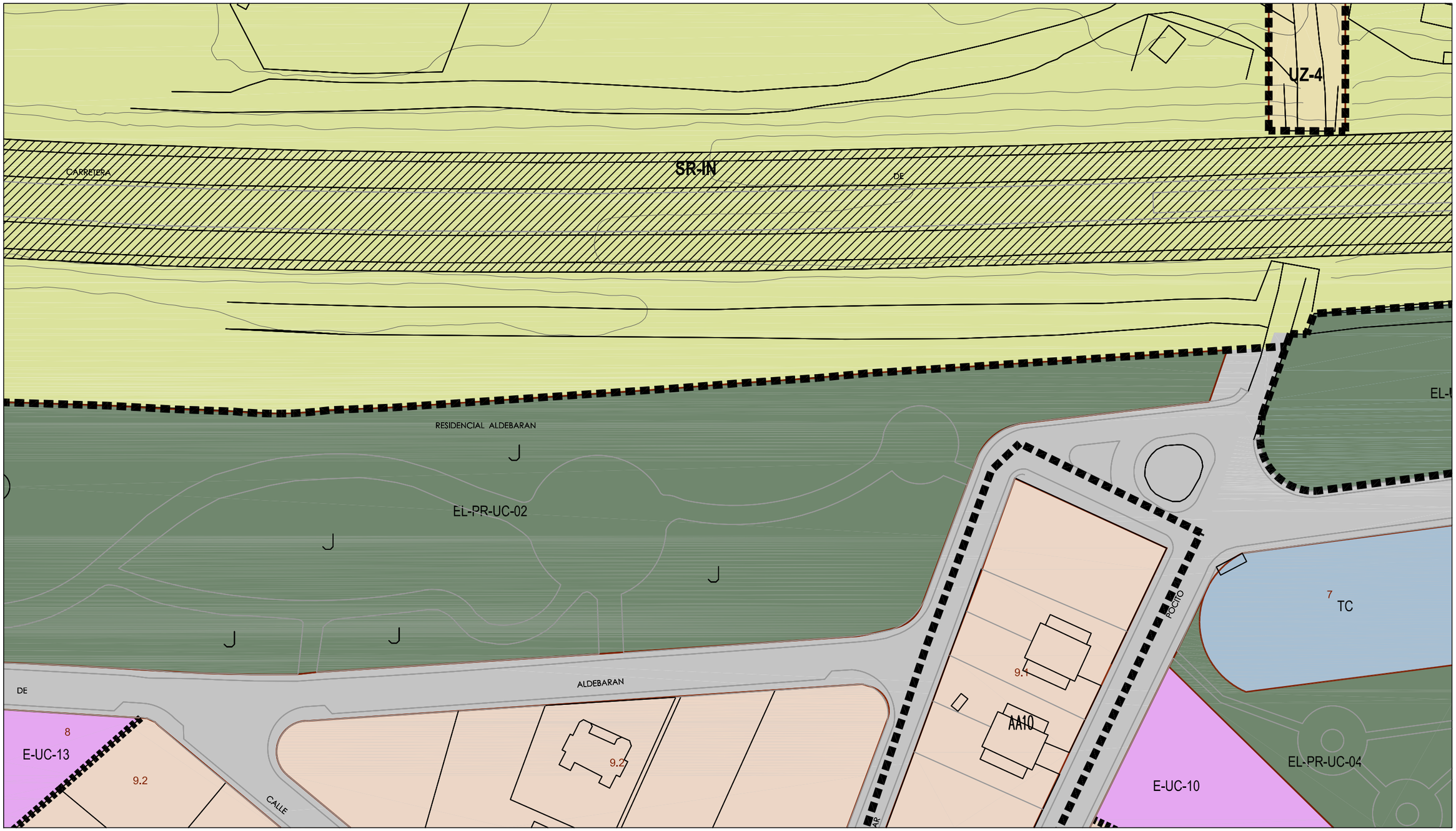
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

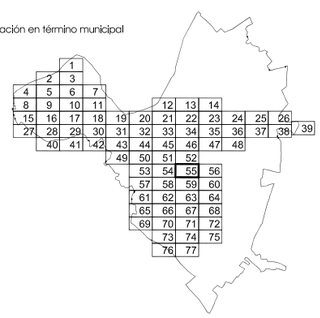
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

54



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
no consolidado

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ — uso residencial
UZ — uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de Infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

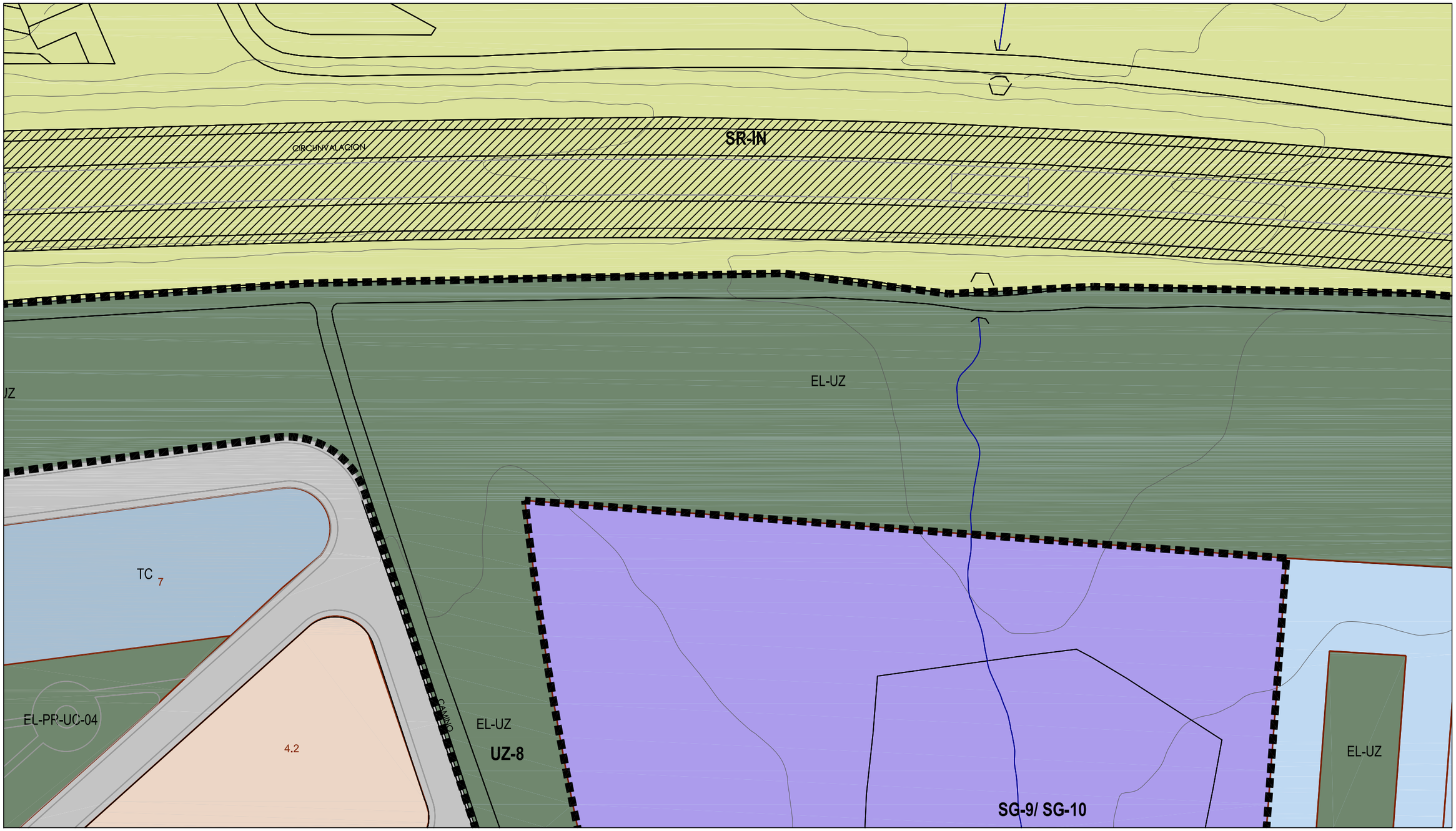
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

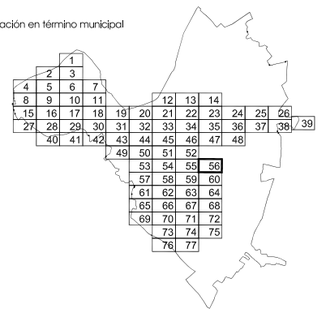
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

55



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

		1										
	2	3										
4	5	6	7									
8	9	10	11									
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

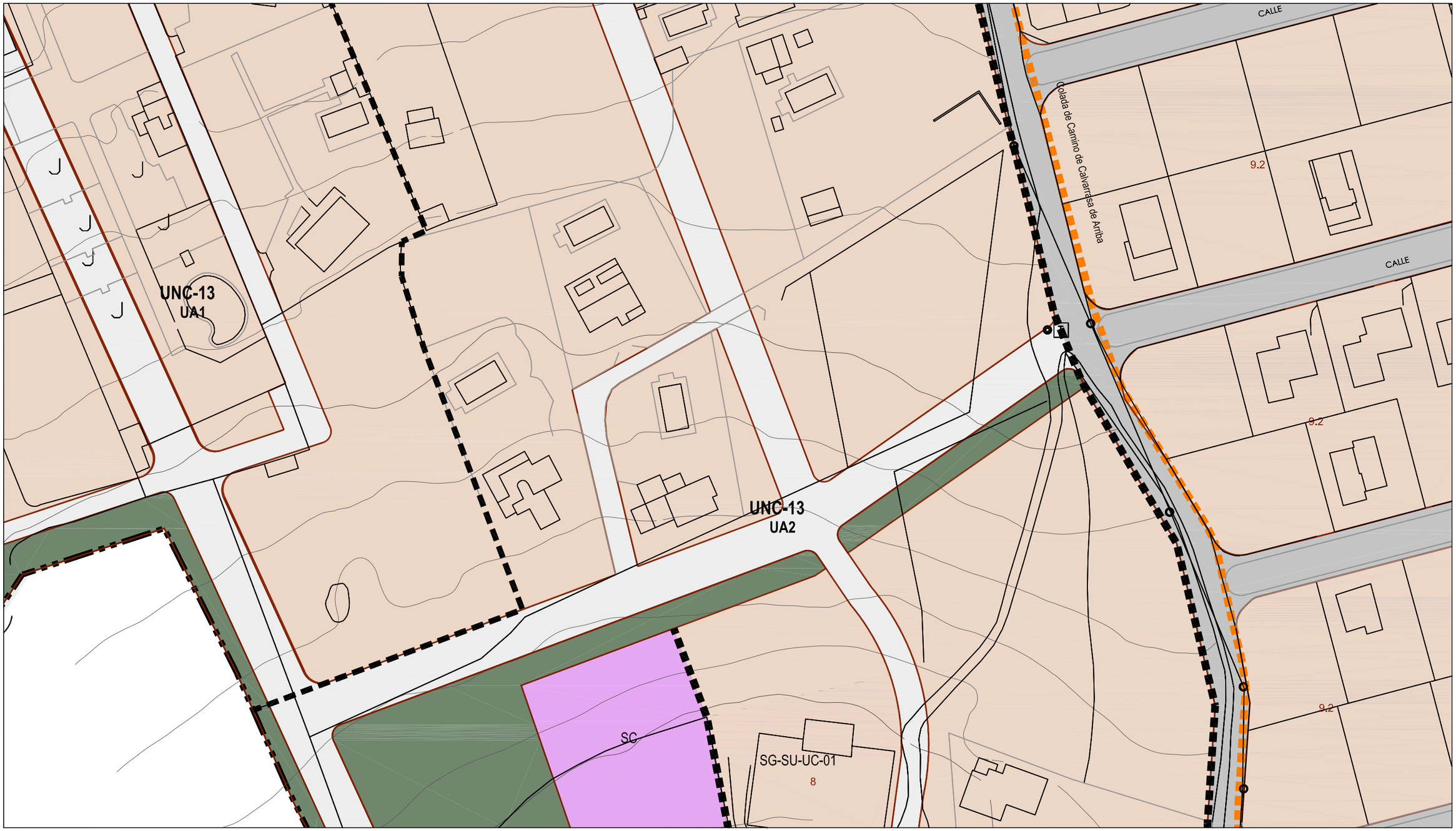
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

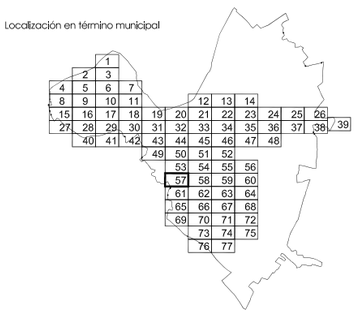
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

56



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

		1										
	2	3										
4	5	6	7									
8	9	10	11			12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

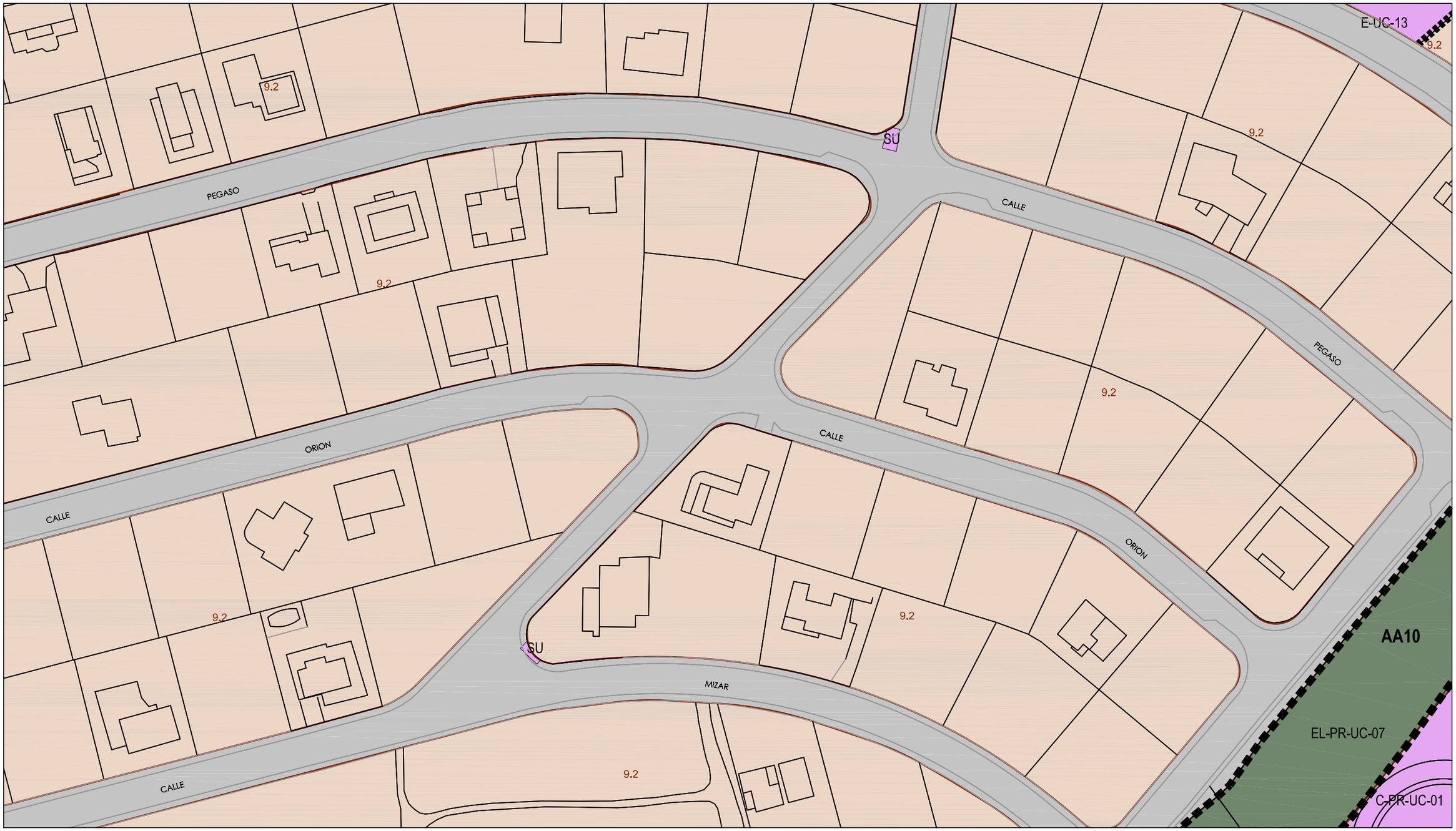
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

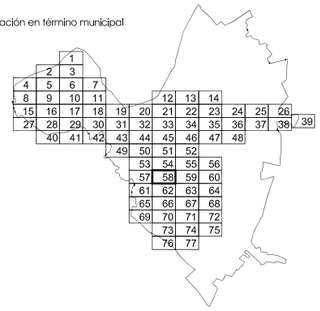
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

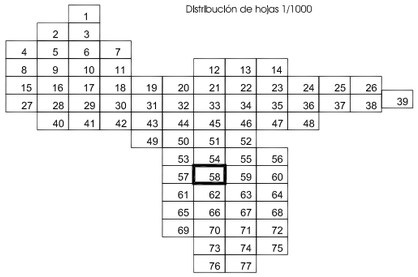
57



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
nº de orden no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

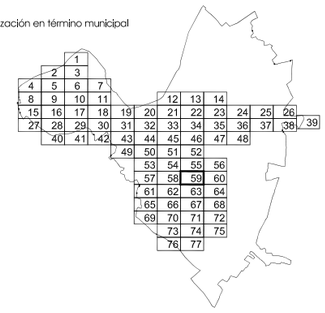
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

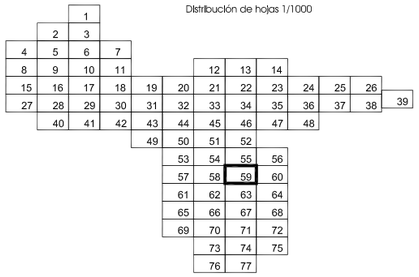
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

58

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
UZ uso residencial
UZ uso industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA IN INDUSTRIA; TO TERCIARIO OFICINAS; SA SERVICIO AUTOMÓVIL; TC TERCIARIO COMERCIAL; TH TERCIARIO HOSTELERO
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS
EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

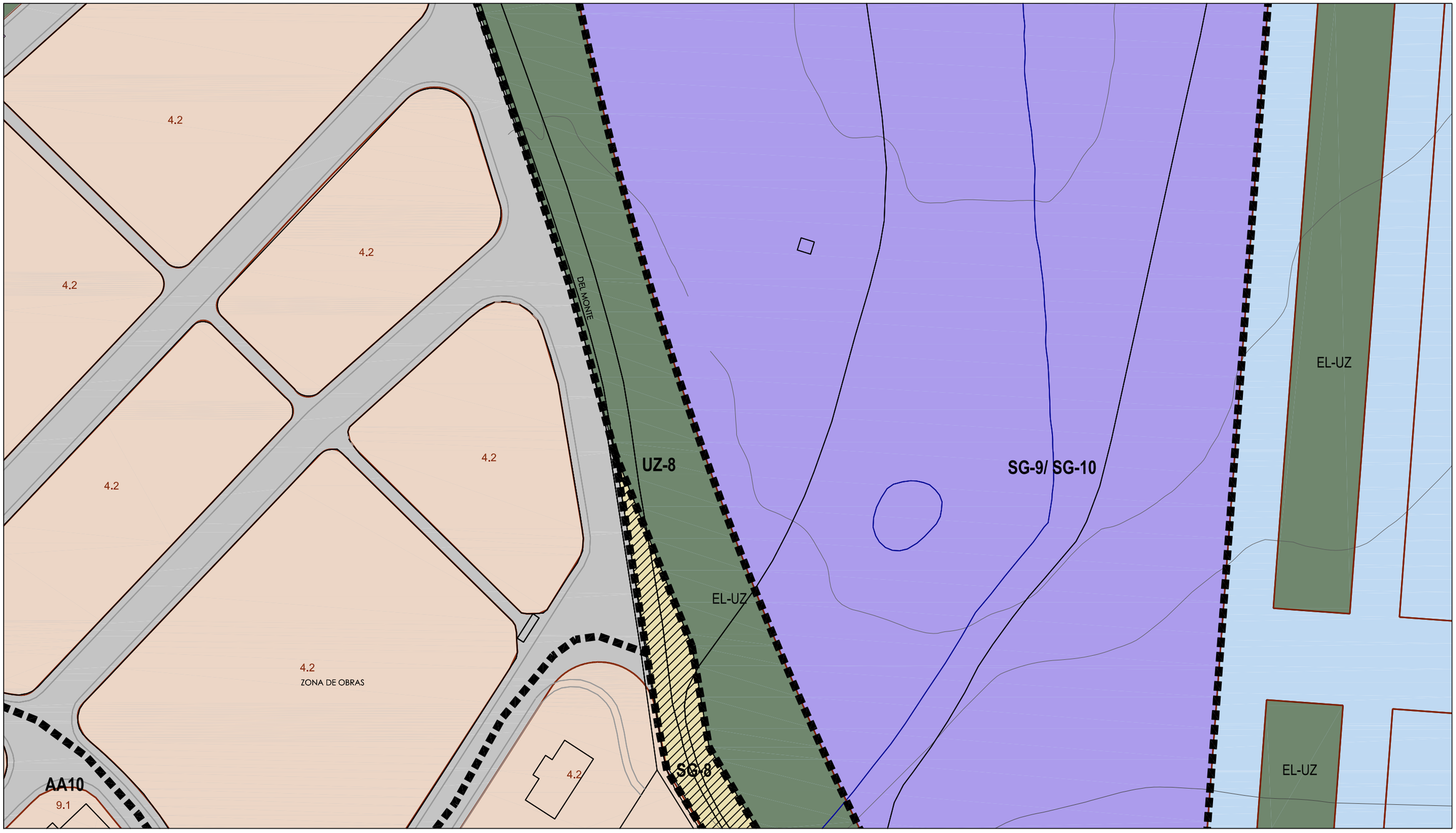
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

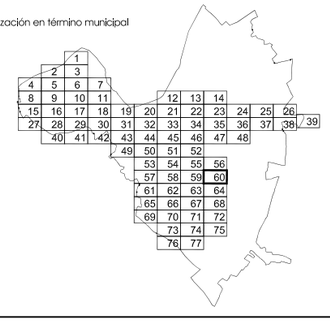
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

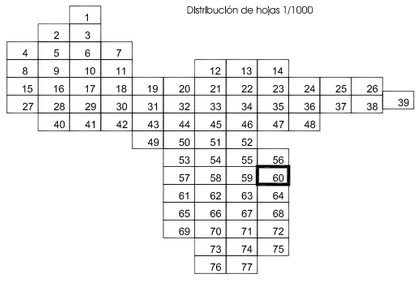
59



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a NC-A-02 NC-R-03 NC-G-04 — ordenanza en consolidado, planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02 UZ-R-03 UZ-G-04 — planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial — UZ uso Industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes — SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras — SR-E entorno urbano — SR-AG protección agropecuaria — SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA — TO TERCIARIO OFICINAS — SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL — TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES — VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

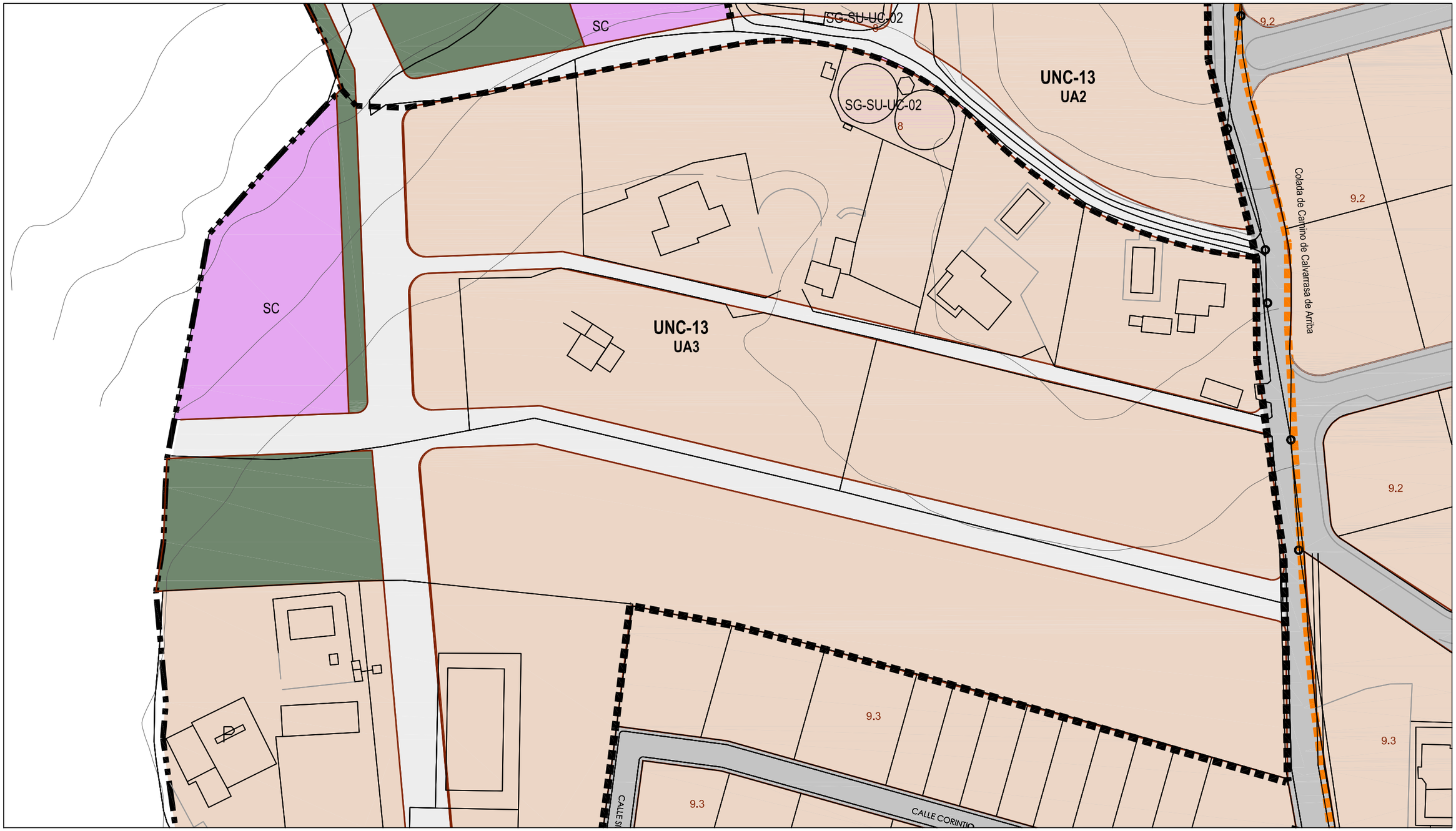
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

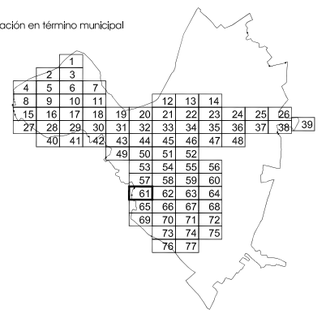
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

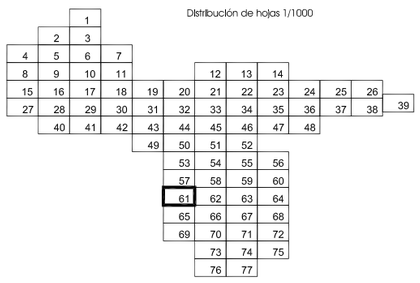
60



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general

nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

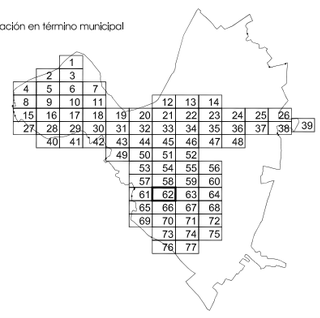
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

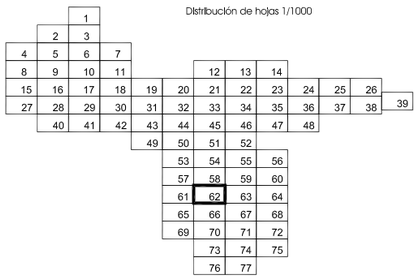
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

61

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — ordenanza en consolidado, planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general — nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general — nº de orden ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ uso residencial — UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes — SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras — SR-E entorno urbano — SR-AG protección agropecuaria — SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL — LÍMITE ÁMBITOS — ALINEACIÓN OFICIAL * — PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA — IN INDUSTRIA — TO TERCIARIO OFICINAS — SA SERVICIO AUTOMÓVIL — TC TERCIARIO COMERCIAL — TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS — C CULTURAL — E EDUCATIVO — D DEPORTIVO — A ASISTENCIAL — S SANITARIO — R RELIGIOSO — SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES — VP VIAS PECUARIAS

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

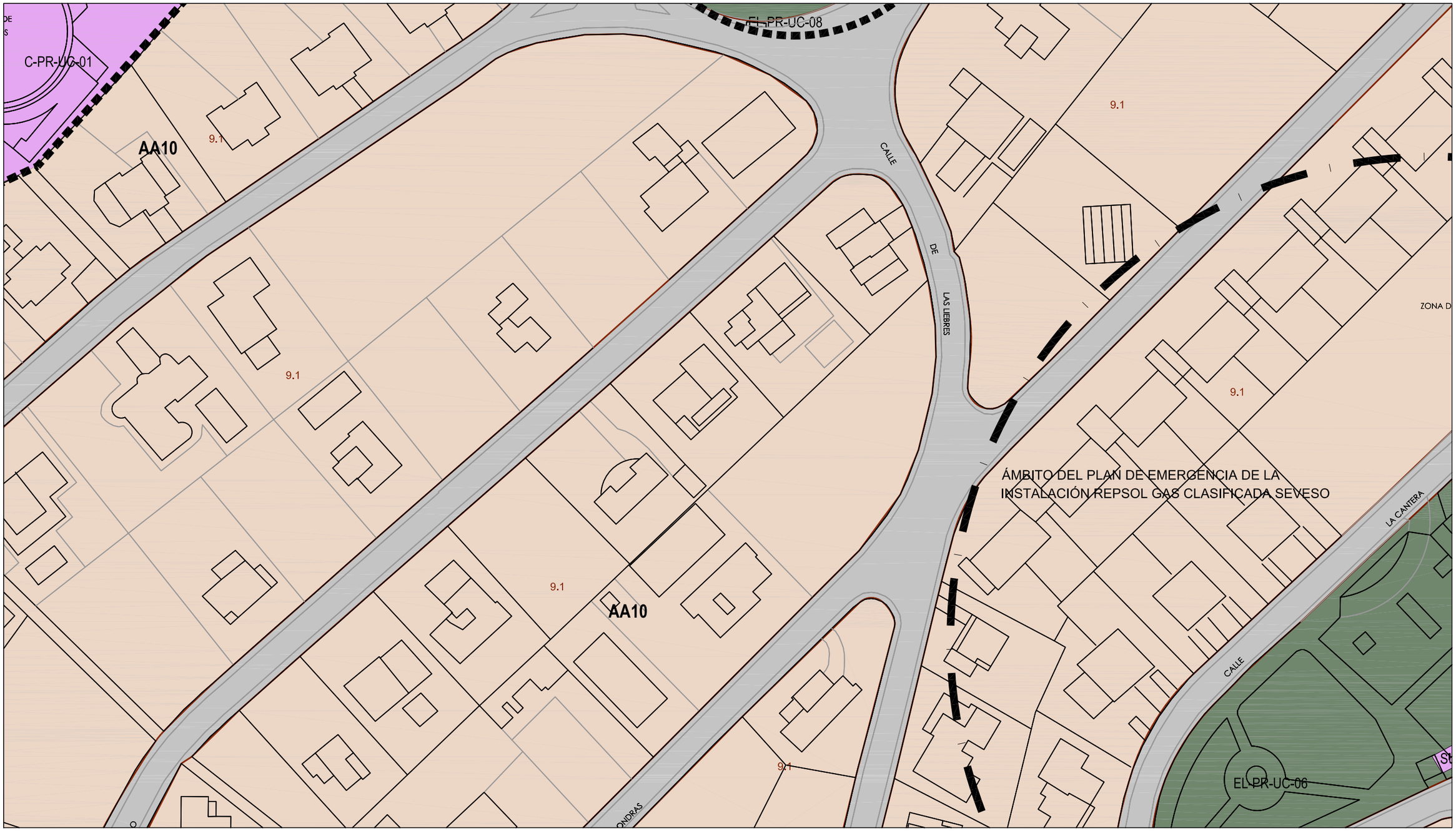
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

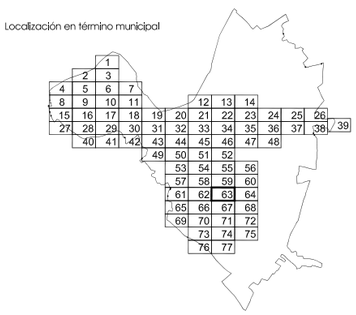
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

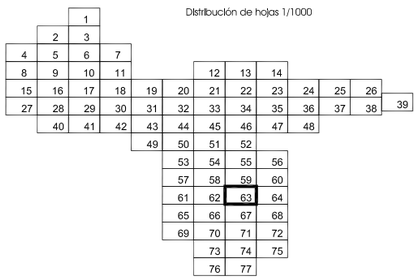
62



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado, planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — nº de orden, ordenación, no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general — nº de orden, ordenación
UZ — uso residencial
UZ — uso industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

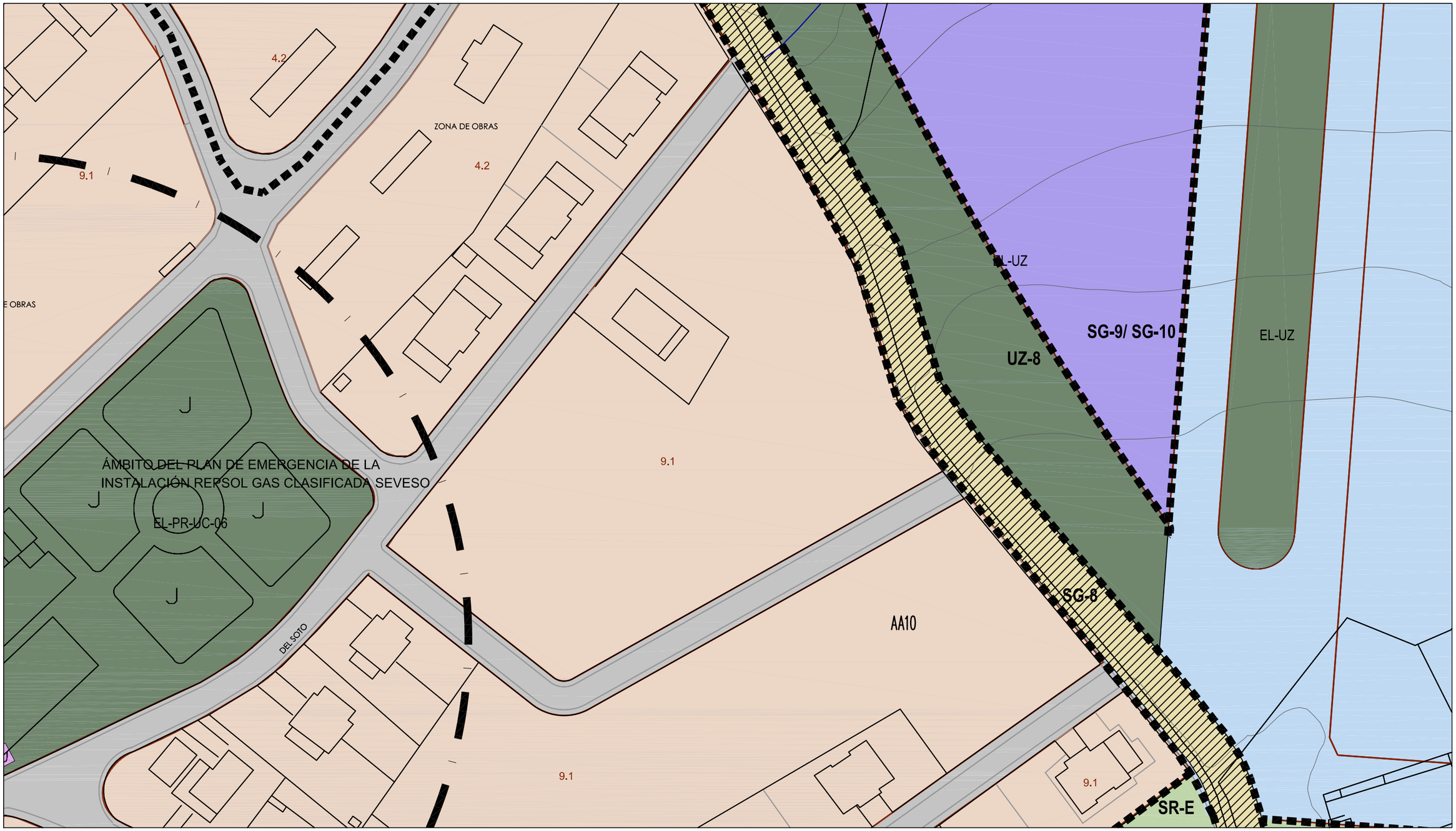
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

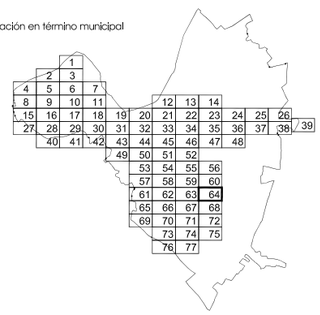
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

63



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

		1										
	2	3										
4	5	6	7									
8	9	10	11			12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

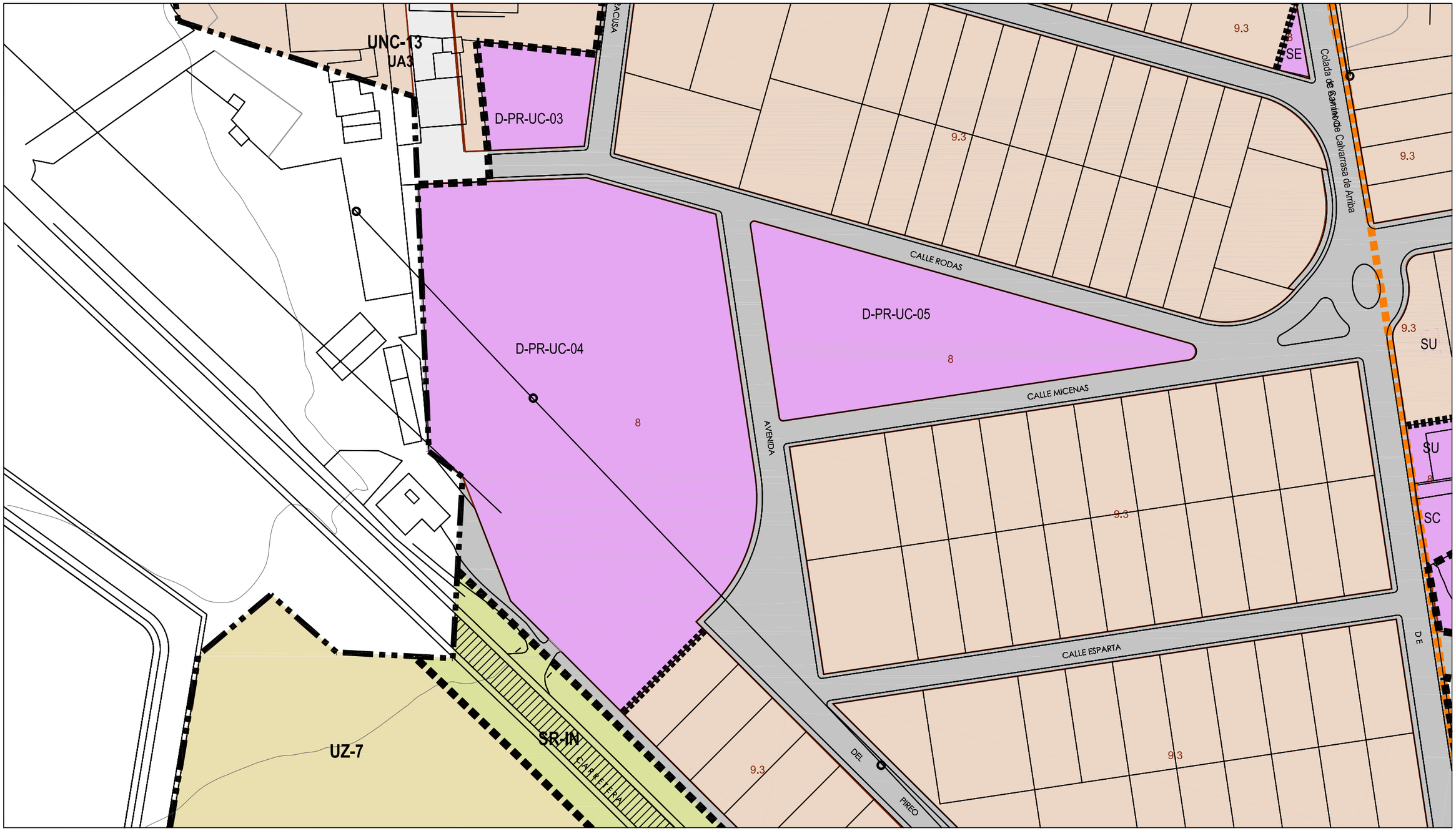
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

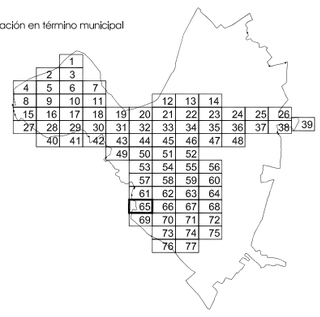
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

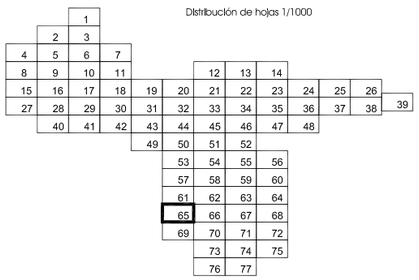
64



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a ordenanza en consolidado, planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
- NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 → nº de orden ordenación no consolidado
- UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 → planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general → nº de orden ordenación
- UZ — uso residencial
- UZ — uso Industrial
- VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)
- **SISTEMA GENERAL**
- SG-1 — zonas verdes
- SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
- SR-IN — protección de Infraestructuras
- SR-E — entorno urbano
- SR-AG — protección agropecuaria
- SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE ÁMBITOS
- ALINEACIÓN OFICIAL *
- PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
- VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
- IN — INDUSTRIA
- TO — TERCIARIO OFICINAS
- SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
- TC — TERCIARIO COMERCIAL
- TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
- SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
- C — CULTURAL
- E — EDUCATIVO
- D — DEPORTIVO
- A — ASISTENCIAL
- S — SANITARIO
- R — RELIGIOSO
- SU — SERVICIOS URBANOS
- EL — ESPACIOS LIBRES
- VP — VIAS PECUARIAS
- VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

65

EL

EL

9.3

CALLE DELFOS

9.3

8

E

E-UC-14

EL-PR-UC-07

AVENIDA

AA10

9.1

9.1

SU

SU

8

SC

8

AA10

8

A-PR-UC-08

EQ-PR-UC-01

J

SU

R-PR-UC-03

CALLE

9.1

9.1

CALLE

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012 suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC 12 Las Golondrinas

UNC-12

EL-UNC

Localización en término municipal

Distribución de hojas 1/1000

		1										
	2	3										
4	5	6	7			12	13	14				
8	9	10	11									
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

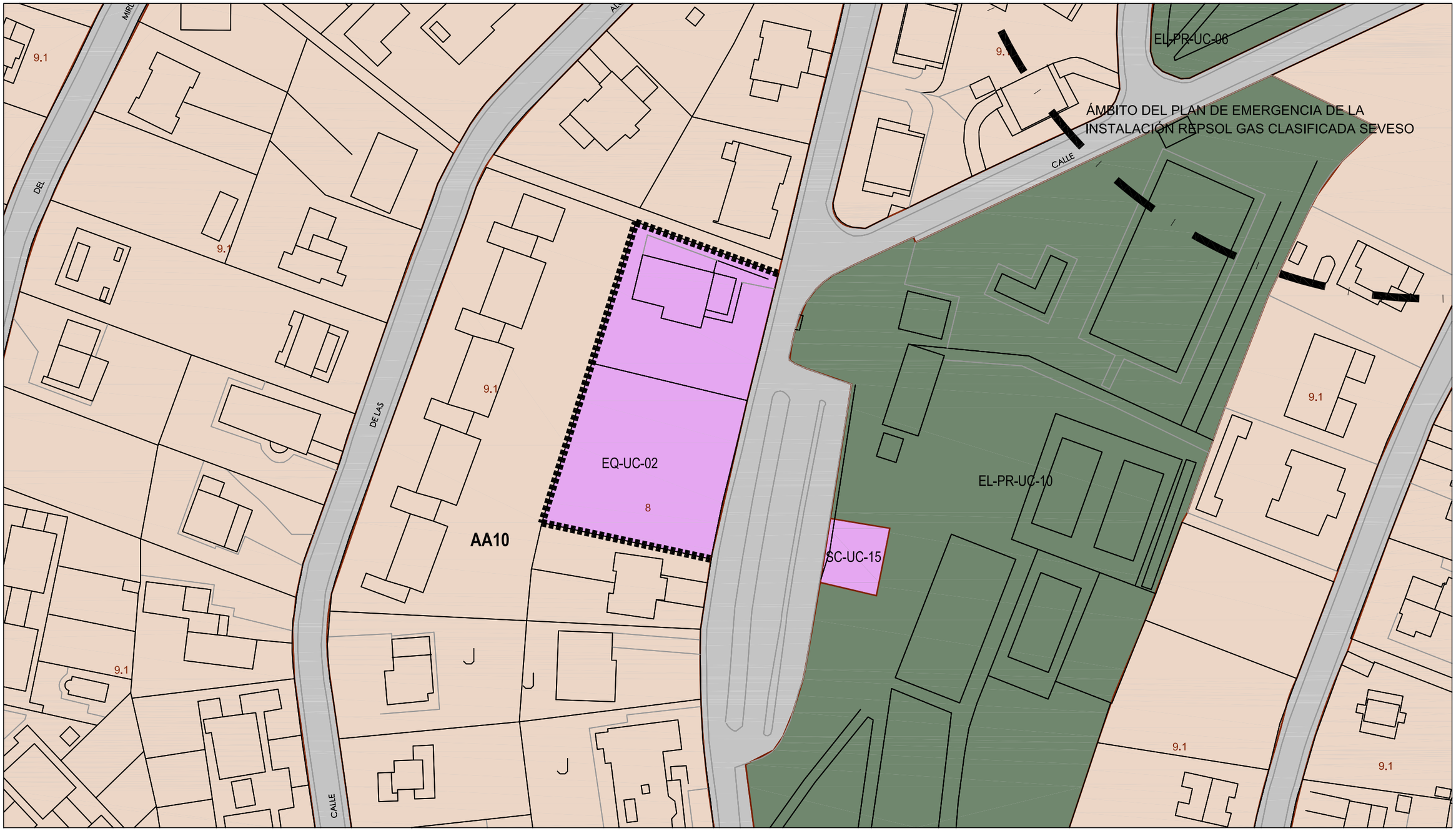
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

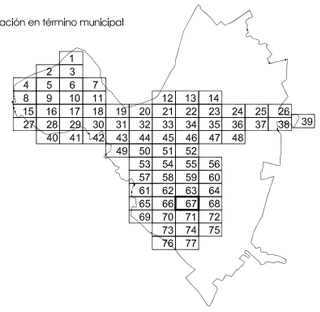
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

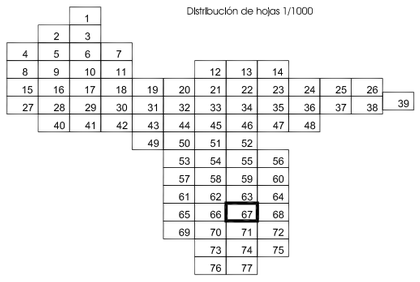
66



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02 — planeamiento asumido
NC-R-03 — planeamiento remitido
NC-G-04 — plan general
nº de orden ordenación
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02 — planeamiento asumido
UZ-R-03 — planeamiento remitido
UZ-G-04 — plan general
nº de orden ordenación
UZ — uso residencial
UZ — uso Industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN — protección de Infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

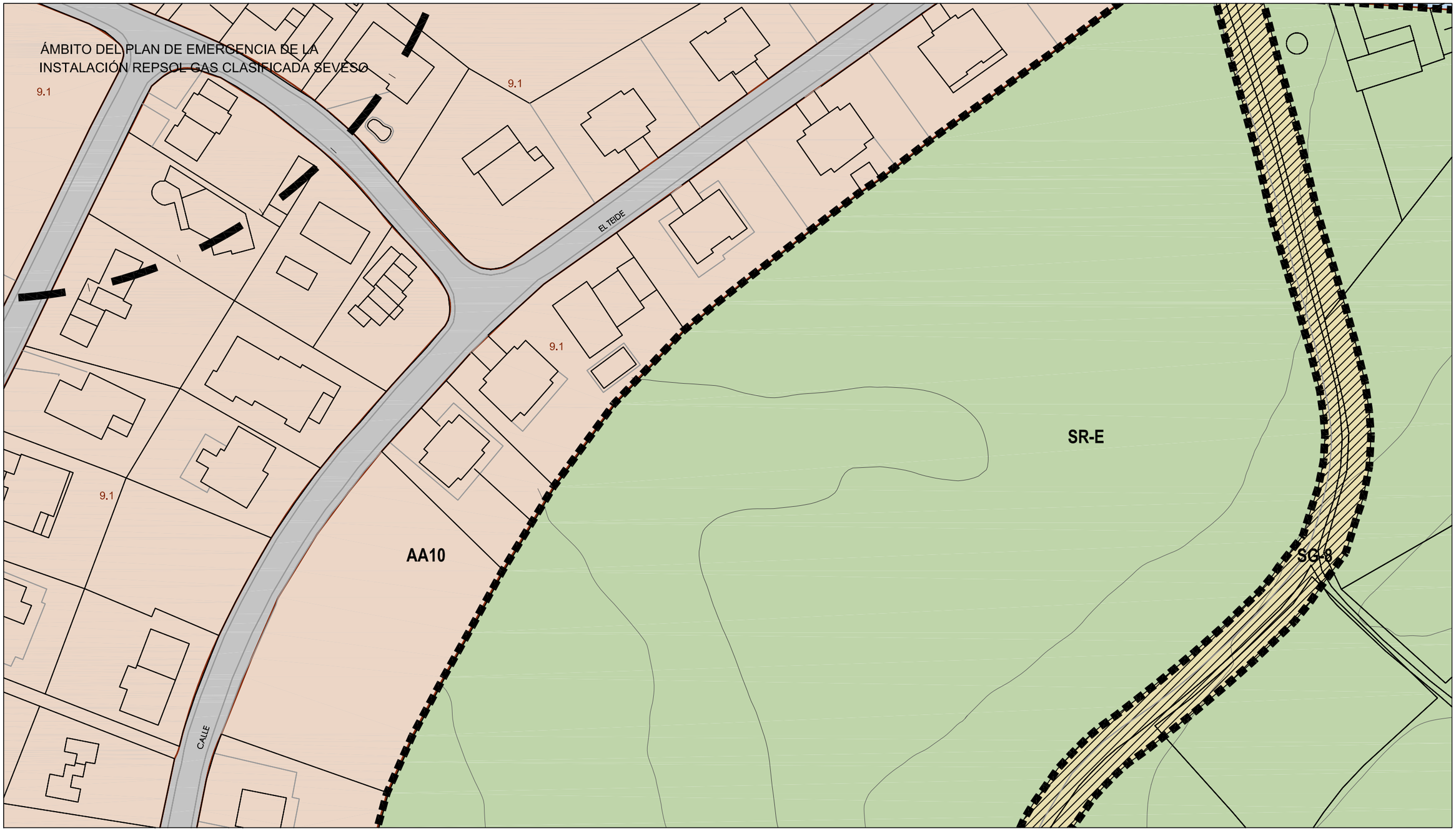
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

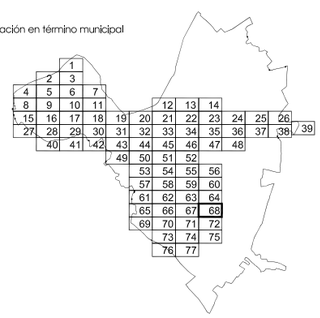
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

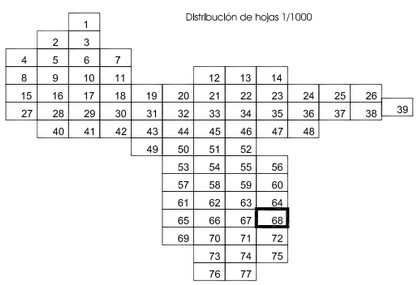
67



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO
SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

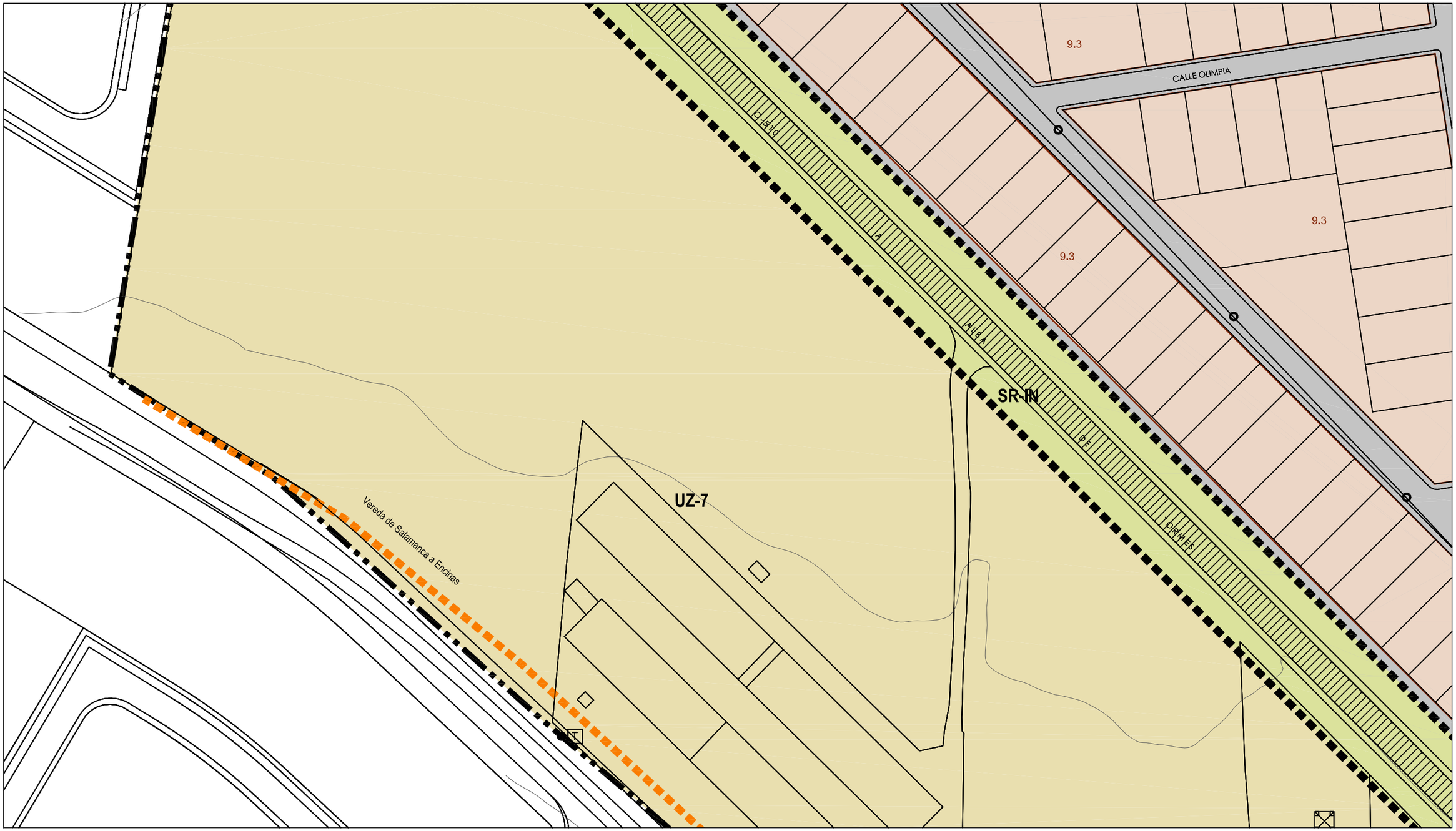
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

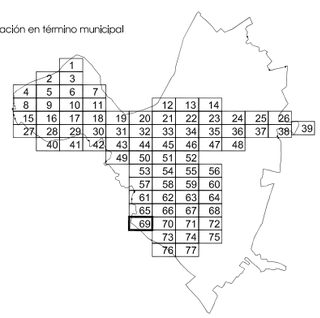
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

68



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

		1										
	2	3										
4	5	6	7									
8	9	10	11			12	13	14				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

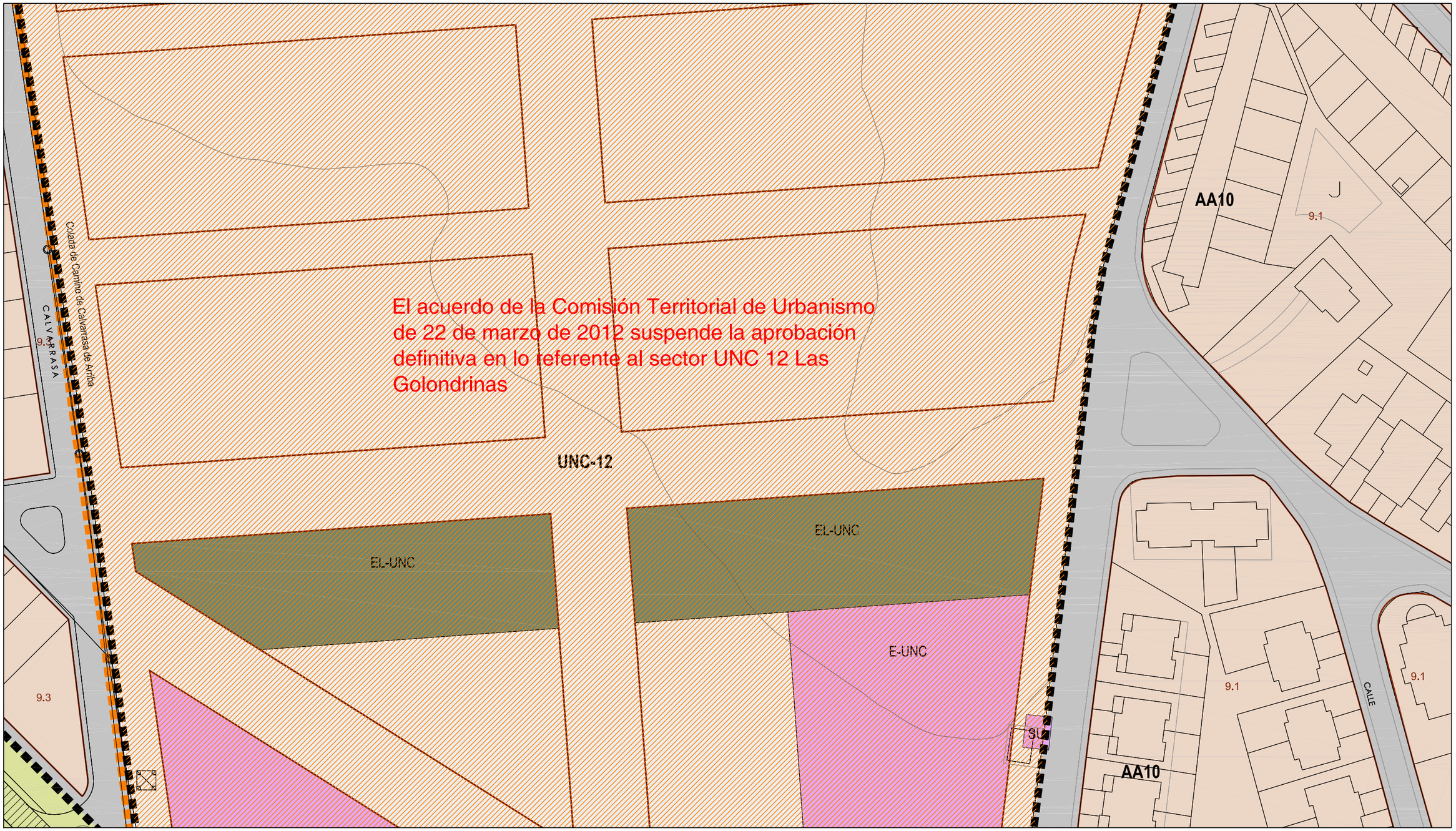
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

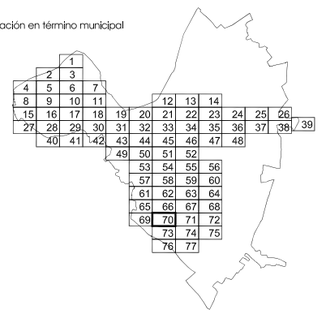
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

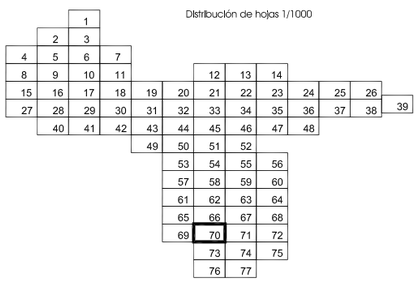
69



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02 ordenanza en consolidado
NC-R-03 planeamiento asumido
NC-G-04 planeamiento remitido
plan general

nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general

nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

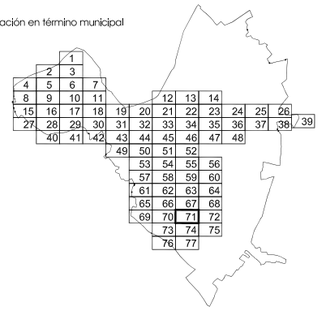
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
e: 1/1000

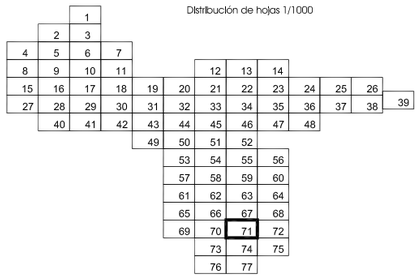
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

70

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02, NC-R-03, NC-G-04 — planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
nº de orden ordenación no consolidado
UZ-A-02, UZ-R-03, UZ-G-04 — planeamiento asumido, planeamiento remitido, plan general
nº de orden ordenación
UZ — uso residencial
UZ — uso Industrial
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)
SISTEMA GENERAL
SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de Infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA — IN INDUSTRIA; TO TERCIARIO OFICINAS; SA SERVICIO AUTOMÓVIL; TC TERCIARIO COMERCIAL; TH TERCIARIO HOSTELERO
DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS; C CULTURAL; E EDUCATIVO; D DEPORTIVO; A ASISTENCIAL; S SANITARIO; R RELIGIOSO; SU SERVICIOS URBANOS
EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

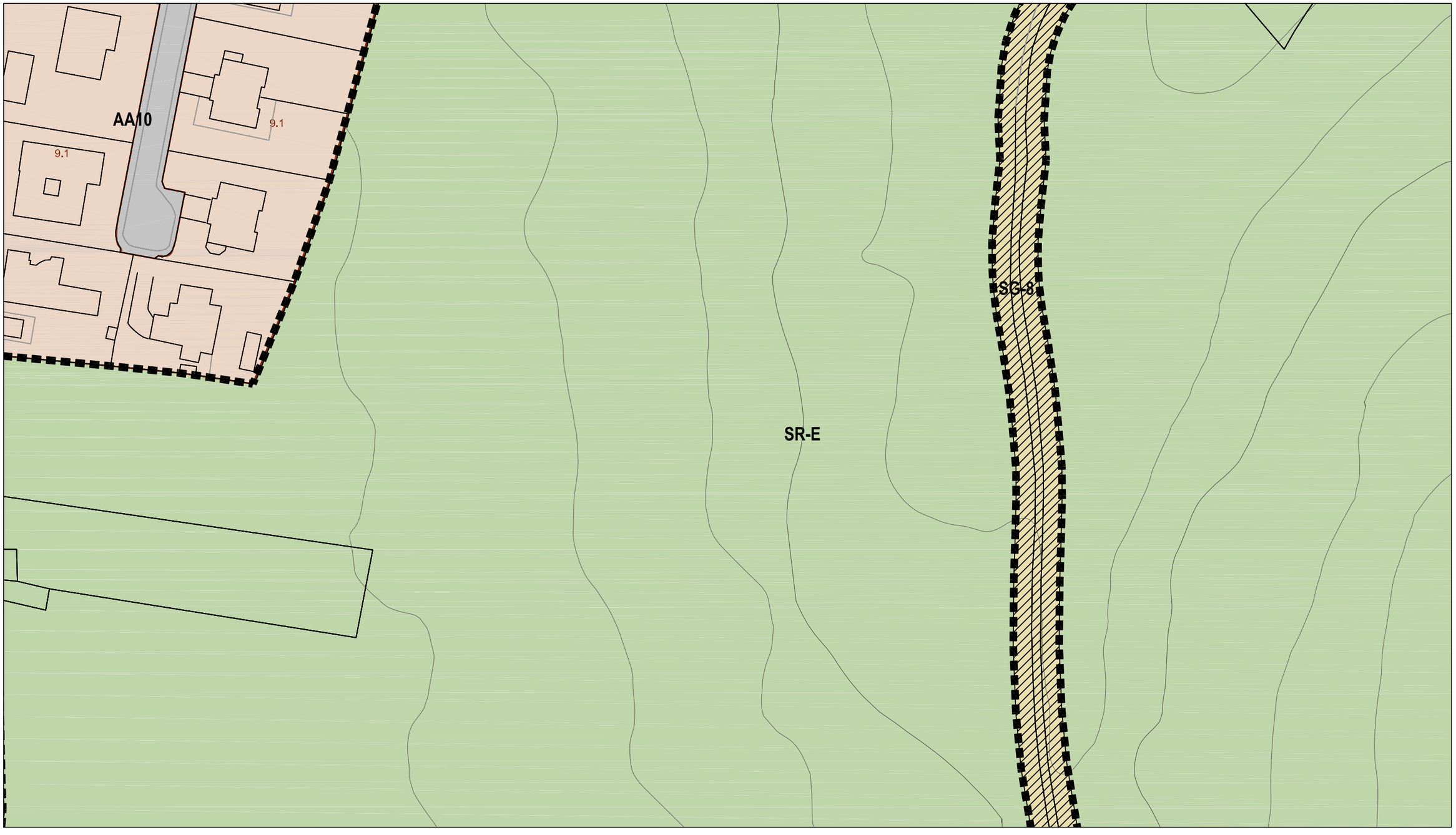
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

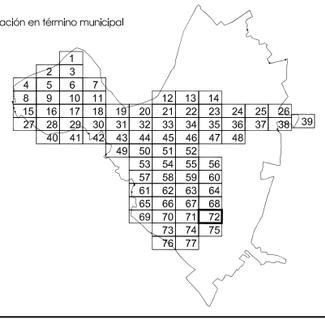
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

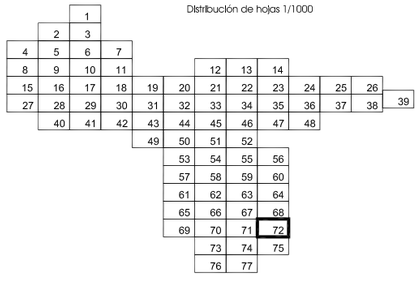
71



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

72

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2012 suspende la aprobación definitiva en lo referente al sector UNC 12 Las Golondrinas

UNC-12

E-UNC

E-UNC

SR-IN

UZ-7

AA10

Cañada de Camino de Calvarrasa de Arriba

Vereda de Salamanca a Encinas

AVENIDA DE MAROSAN

LOS FAISANES

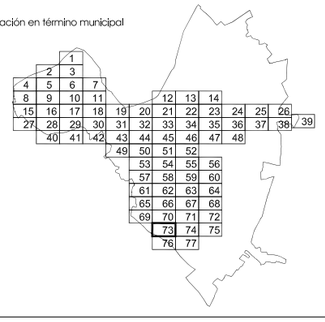
LOS FAISANES

CALLE

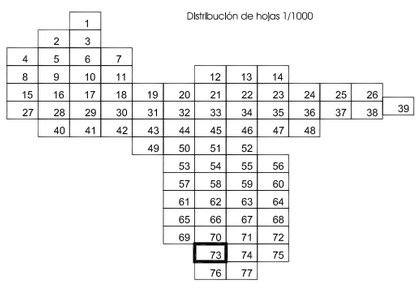
CALLE

9.1

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso industrial

SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN

Enero 2012

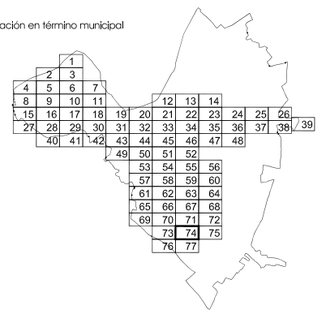
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

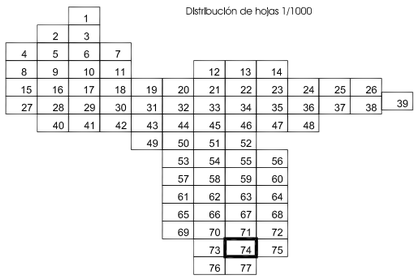
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

73

Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000



SUELO URBANO

1.2.a ordenanza en consolidado
NC-A-02 planeamiento asumido
NC-R-03 planeamiento remitido
NC-G-04 plan general
nº de orden ordenación
no consolidado
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02 planeamiento asumido
UZ-R-03 planeamiento remitido
UZ-G-04 plan general
nº de orden ordenación
UZ uso residencial
UZ uso Industrial
SISTEMA GENERAL
SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

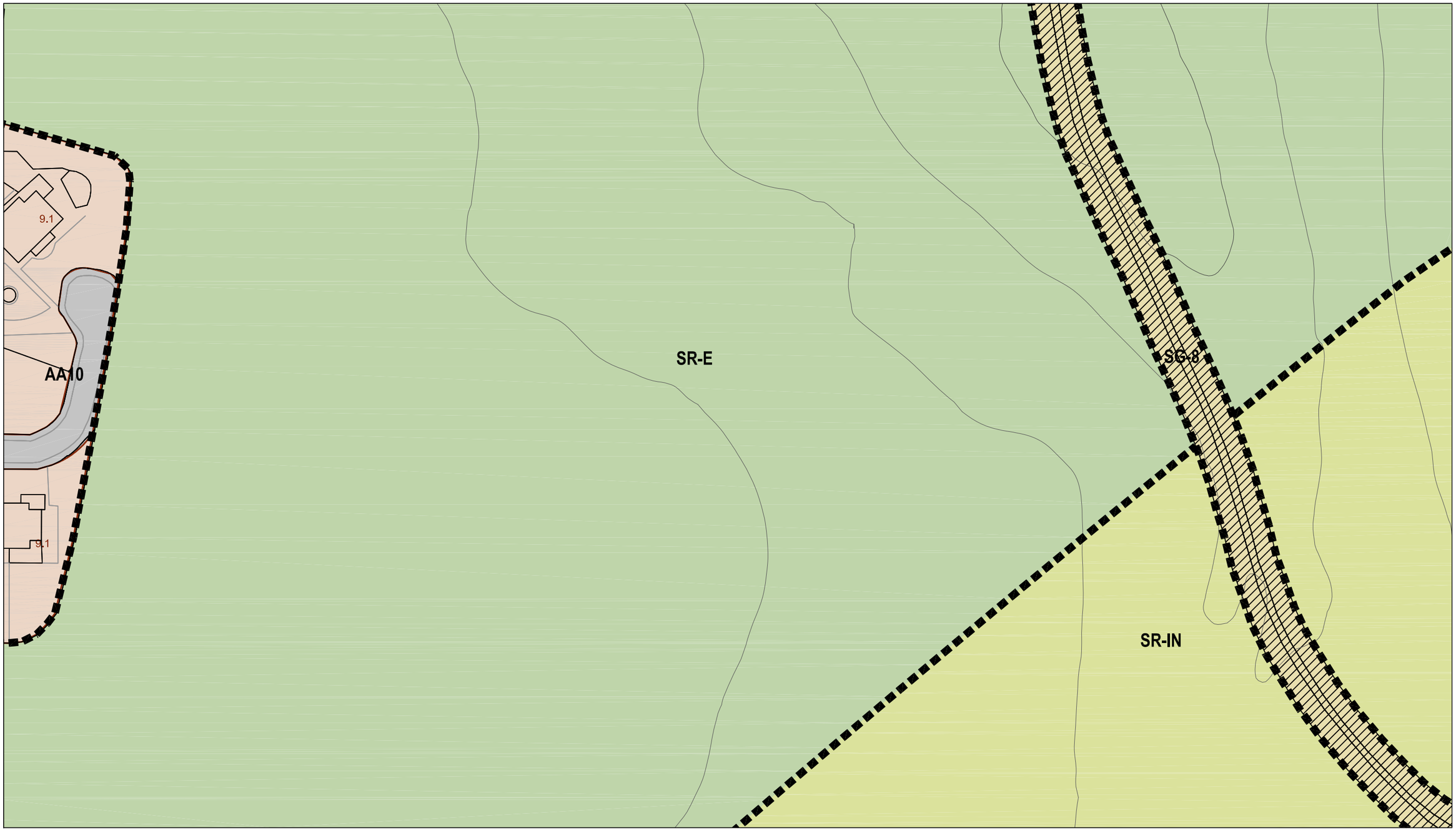
* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

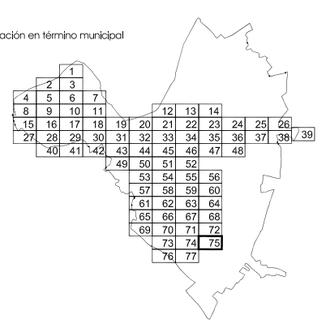
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
e: 1/1000
Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

74



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación no consolidado

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden ordenación

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS
SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

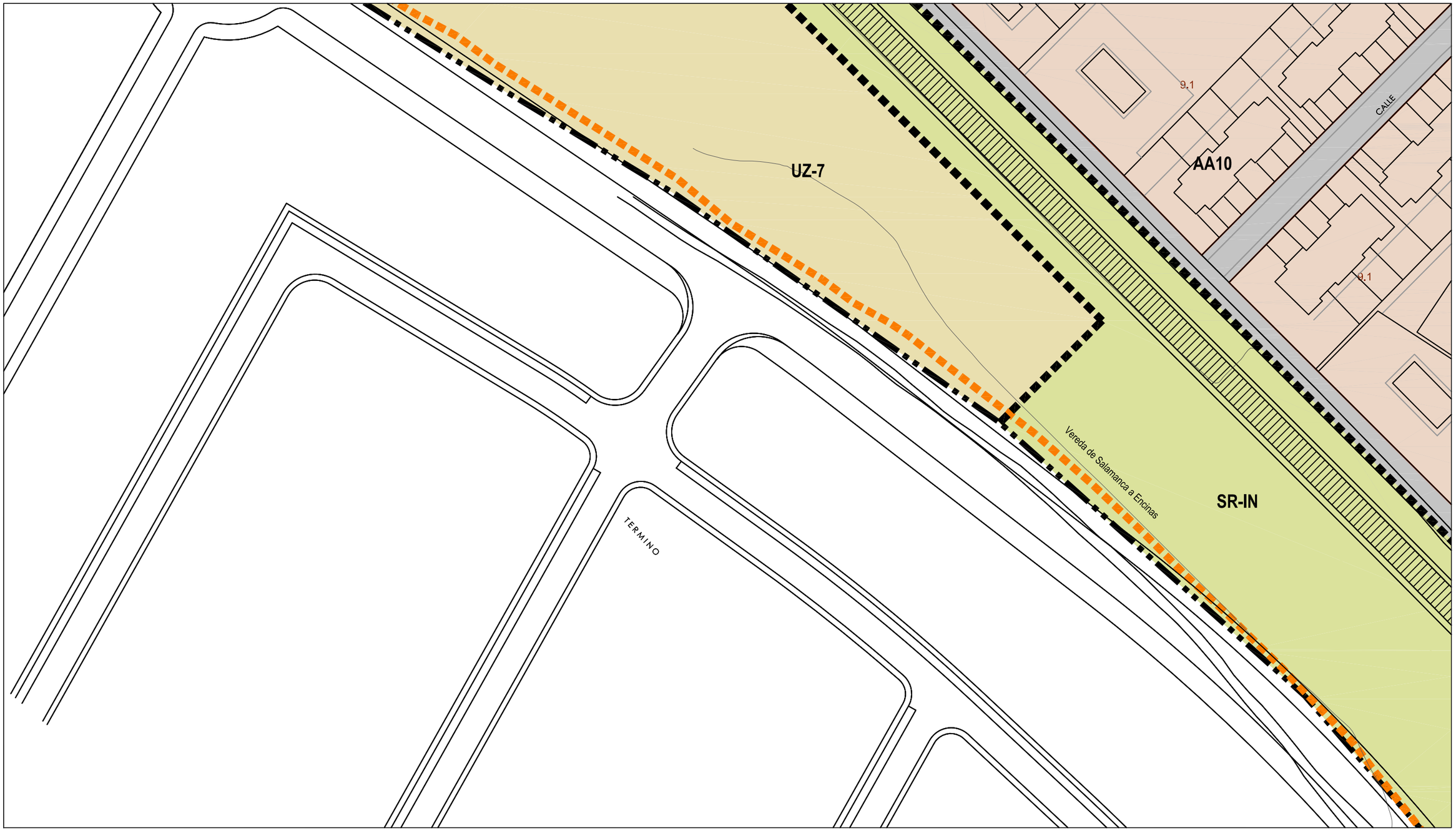
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

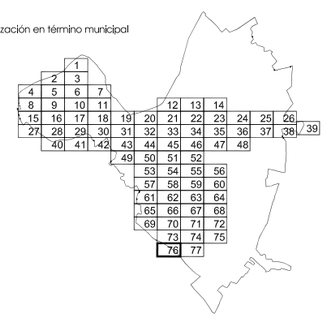
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

75



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO

1.2.a
NC-A-02
NC-R-03
NC-G-04
ordenanza en consolidado
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación
no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

SUELO URBANIZABLE

UZ-A-02
UZ-R-03
UZ-G-04
planeamiento asumido
planeamiento remitido
plan general
nº de orden
ordenación

UZ uso residencial
UZ uso Industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 zonas verdes
SG-2 equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN protección de Infraestructuras
SR-E entorno urbano
SR-AG protección agropecuaria
SR-NA protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA
IN INDUSTRIA
TO TERCIARIO OFICINAS
SA SERVICIO AUTOMÓVIL
TC TERCIARIO COMERCIAL
TH TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC SERVICIOS COMUNITARIOS
C CULTURAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
A ASISTENCIAL
S SANITARIO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS

EL ESPACIOS LIBRES
VP VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

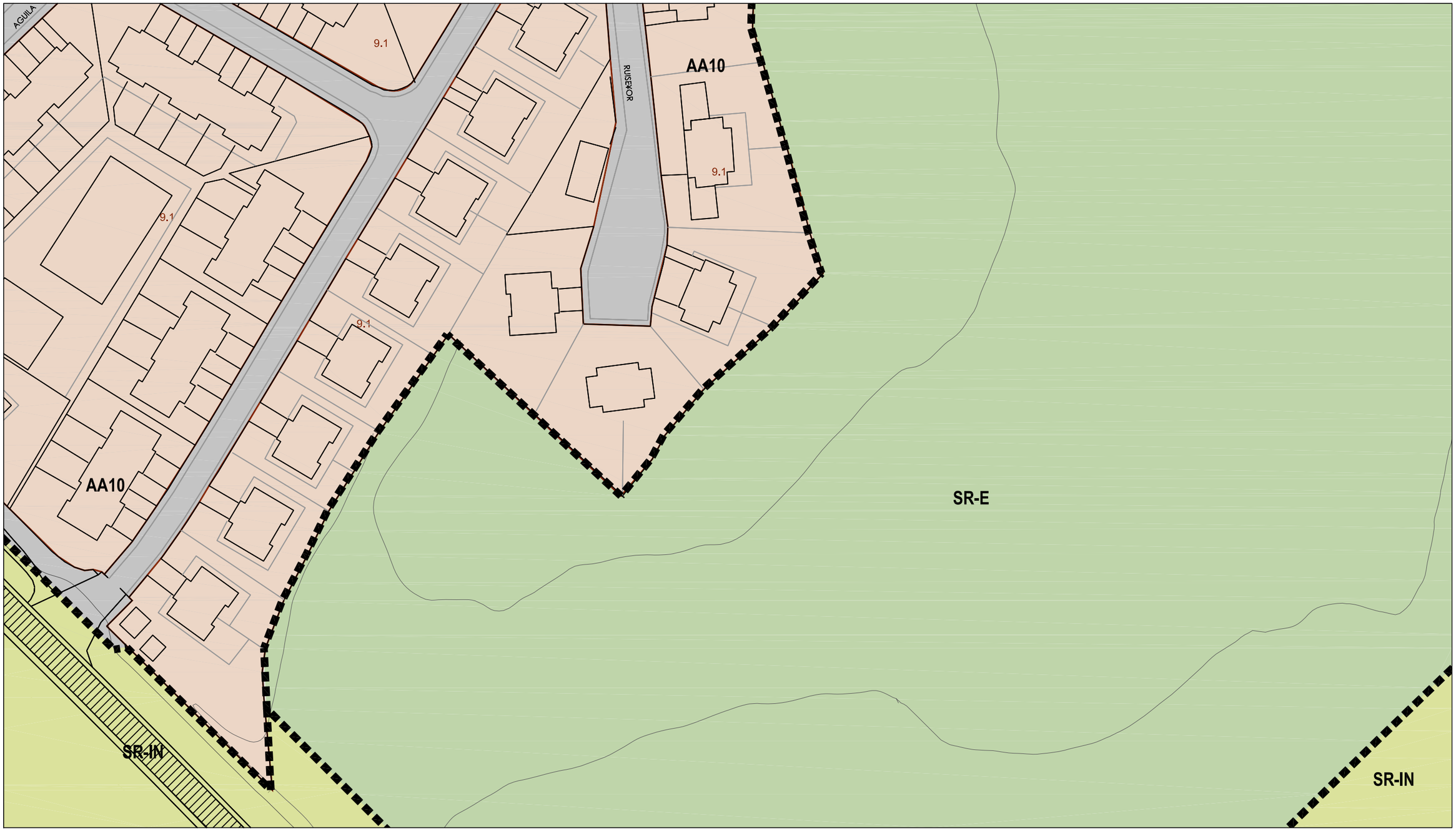
ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

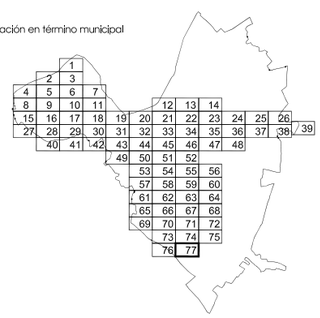
e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

76



Localización en término municipal



Distribución de hojas 1/1000

			1									
		2	3									
4	5	6	7									
8	9	10	11				12	13	14			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
				49	50	51	52					
					53	54	55	56				
					57	58	59	60				
					61	62	63	64				
					65	66	67	68				
					69	70	71	72				
						73	74	75				
						76	77					

SUELO URBANO — **SUELO URBANIZABLE**

1.2.a — ordenanza en consolidado
NC-A-02 — planeamiento asumido
NC-R-03 — planeamiento remitido
NC-G-04 — plan general

nº de orden ordenación no consolidado

VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

UZ-A-02 — planeamiento asumido
UZ-R-03 — planeamiento remitido
UZ-G-04 — plan general

nº de orden ordenación

UZ — uso residencial
UZ — uso industrial

SISTEMA GENERAL

SG-1 — zonas verdes
SG-2 — equipamientos y servicios urbanos

SUELO RÚSTICO

SR-IN — protección de Infraestructuras
SR-E — entorno urbano
SR-AG — protección agropecuaria
SR-NA — protección natural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE ÁMBITOS
ALINEACIÓN OFICIAL *
PASADIZOS Y SOPORTALES

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL — VIVIENDA

ACTIVIDAD ECONÓMICA

IN — INDUSTRIA
TO — TERCIARIO OFICINAS
SA — SERVICIO AUTOMÓVIL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
TH — TERCIARIO HOSTELERO

DOTACIONAL — EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

SC — SERVICIOS COMUNITARIOS
C — CULTURAL
E — EDUCATIVO
D — DEPORTIVO
A — ASISTENCIAL
S — SANITARIO
R — RELIGIOSO
SU — SERVICIOS URBANOS

EL — ESPACIOS LIBRES
VP — VIAS PECUARIAS
VIARIO ESTRUCTURANTE (SG)

* LAS LÍNEAS QUE SEPARAN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE LOS SUELOS EDIFICABLES NO SON ALINEACIÓN OFICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ORDENACIÓN
Enero 2012

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

e: 1/1000

Dirección Técnica: José Mª Ezquiaga, doctor arquitecto.

77

1 Introducción 3

2 Declaración resumen 4

2.1 Integración en el Plan de los aspectos ambientales 4

2.2 Incorporación de aportaciones durante el proceso de redacción 4

2.2.1 Integración del trazado de las vías pecuarias en el PGOU 5
2.2.2 Posible afección de áreas naturales 8
2.2.3 La cuestión acústica 9
2.2.4 Actividades insalubres 12
2.2.5 Ciclo del agua y gestión de residuos 13
2.2.6 Desarrollo de los contenidos del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Indicadores Programa de Vigilancia Ambiental. 15
2.2.7 Dirección General del Medio Ambiente (Servicio de Espacios Naturales) 16
2.2.8 Modelo Territorial Propuesto 17
2.2.9 Estudio de Alternativas 17

2.3 Razones de la elección del modelo territorial frente a otras alternativas 28

3 Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan 29

3.1 Primera fase 30

3.2 Segunda fase 31

3.3 Seguimiento ambiental en las fases de ejecución y explotación 31

3.4 Sistema de indicadores propuesto 32

3.5 Seguimiento de las medidas correctoras para la fase de obra 34

3.5.1 Seguimiento de las afecciones sobre la atmósfera 34
3.5.2 Seguimiento de afecciones sobre los suelos 35
3.5.3 Seguimiento de las afecciones a los recursos hídricos 35
3.5.4 Seguimiento de las afecciones a la flora y la fauna 36

3.6 Seguimiento de medidas correctoras en fase de explotación 36

3.6.1 Seguimiento de las afecciones sobre la atmósfera 36
3.6.2 Seguimiento de afecciones sobre los suelos 37
3.6.3 Seguimiento de las afecciones a la flora 37

3.7 Informes 38

4 Resumen no técnico 39

4.1 Condiciones originales, valores ambientales, posibles afecciones y caracteres socioeconómicos del territorio 40

4.2 Manejo de alternativas 41

4.3 Análisis de la incidencia del PGOU sobre el medio ambiente 41

4.4 Incorporación de los criterios de sostenibilidad ambiental del PGOU 43

4.5 Medidas para la corrección o compensación de los impactos ambientales negativos 44

4.6 Coherencia externa del PGOU con otros planes y programas 45

4.7 Programa de Vigilancia 45

1 Introducción

El artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, establece que una vez aprobado el Plan deberá ponerse a disposición del órgano ambiental, de las Administraciones públicas afectadas y del público la documentación del Plan General junto con la contenida en el presente anexo.

2 Declaración resumen

2.1 Integración en el Plan de los aspectos ambientales

El Plan General integra los aspectos ambientales por las siguientes vías:

1) La formulación de un modelo territorial que busca preservar de la urbanización los espacios de mayor valor del municipio, especialmente en lo suelos del Norte, más vinculados al río Tormes, así como aquellos afectados por riesgos naturales.

2) La inclusión en el modelo ambiental de disposiciones para alejar las nuevas actividades industriales, susceptibles de generar conflictos de uso con el tejido residencial, del centro de la población a un emplazamiento más periférico

3) La consideración de las diferentes afecciones ambientales sobre el municipio

4) Un dimensionado del crecimiento que busca evitar el crecimiento residencial disperso, dando continuidad a las tramas inconexas que se han planteado en este territorio durante las últimas décadas. El modelo planteado se basa en densidades medias y en la articulación de un tejido urbano con variedad de tipologías arquitectónicas y de usos, proclive a una utilización a pie o en bicicleta, con potencial para integrar una futura red de transporte público, de tal manera que contribuya a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

5) La creación de espacios libres públicos de gran tamaño en posiciones centrales de los nuevos tejidos urbanos y la configuración de dos grandes ejes Norte- Sur y Este- Oeste configurados como bulevares con un ajardinamiento central que facilitan la conexión mediante modos de movilidad blanda entre el tejido urbano y sus entornos cercanos.

6) La configuración de un gran sistema general de equipamientos deportivos y espacios libres en el borde norte del nuevo crecimiento que facilite la integración paisajística con el medio rural.

7) La definición de medidas correctoras ante los impactos generados por el Plan

2.2 Incorporación de aportaciones durante el proceso de redacción

Delegación Territorial de Salamanca

Servicio Territorial de Medio Ambiente

En el escrito[1] relativo a la calidad y suficiencia de la documentación e información aportada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del nuevo PGOU, que fue sometido a Información Pública y publicado en el BOCYL el 10/03/2010, el Servicio Territorial de Medio Ambiente realiza una serie de indicaciones y sugerencias referidas a cuestiones diversas, relativas a:

a) La afección a vías pecuarias, en relación con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
b) La posible afección a áreas naturales, en relación con la Directiva Hábitat 92/43/CEE.
c) La cuestión acústica, en relación con el marco normativo constituido por la Ley 5/2009, de 4 de junio del Rudo en Castilla y León;
d) La gestión de los residuos, consumo de agua y producción de vertidos
e) La existencia de actividades insalubres e inapropiadas, por su naturaleza y localización, en el municipio, caso del matadero.
f) Los parámetros e indicadores establecidos en el Programa de Vigilancia Ambiental.

2.2.1 Integración del trazado de las vías pecuarias en el PGOU

La Administración competente ha iniciado un proceso de clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Santa Marta de Tormes, según Orden de 21 de enero de 2009 de la Consejería de Medio Ambiente (incoación de expediente). Según la información remitida por el Servicio Territorial del Medio Ambiente las vías pecuarias reconocidas en el municipio son las siguientes:

[1] Informe remitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente al Excmo. Ayto. de Santa Marta el 7 de mayo de 2010. Reproducido en el ANEXO I de este documento.

a) Cordel de Salamanca
b) Vereda de Salamanca a Encinas
c) Colada del Camino de Calvarrasa de Arriba o Colada que desde el Cordel de Alba de Tormes baja a los bebederos del Río Tormes.

Todas estas vías pecuarias han sido consideradas en el PGOU, que establece su clasificación como Suelo Rústico con Protección Natural o, en el caso de atravesar suelos urbanos o urbanizables, determina su inclusión dentro de los espacios libres públicos. De igual manera, el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) sometido a información pública incluía cartografía básica del trazado de las mismas.

En el escrito o informe de la Administración competente se solicitaba lo siguiente respecto a la consideración de las vías pecuarias por el PGOU y el ISA:

a) Ampliar la descripción de las vías pecuarias afectadas
b) Especificar que cualquier modificación del trazado en las vías pecuarias deberá cumplir las determinaciones especificadas para ese supuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
c) Plasmar con más claridad en la cartografía el trazado y nomenclatura de las mismas

En la versión revisada del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), que se remitirá al organismo ambiental competente y que será parte integrante de la documentación facilitada para la Aprobación Provisional del PGOU, se incluye nueva descripción relativa a las vías pecuarias (apartado 5.15, pág. 99) y que se detalla a continuación, así como referencia expresa a la Ley estatal de Vías pecuarias (Anexo I, pág. 211).

El término de Santa Marta de Tormes está en proceso de Clasificación de Vías Pecuarias, según Orden de 21 de enero de 2009 de la Consejería de Medio Ambiente, que da inicio al expediente, habiéndose realizado los trabajos de investigación, recopilación de antecedentes y en la actualidad encontrándose en fase de exposición pública del proyecto de dicha clasificación, según el cual se va a considerar la existencia de tres vías pecuarias dentro del término municipal cuya descripción se detalla a continuación:

- Cordel de Salamanca a Alba de Tormes: procede del término de Carbajosa de la Sagrada y con dirección sureste cruza el término de Santa Marta de Tormes continuando posteriormente por el de Pelabravo. Su anchura legal

es variable, con un mçáximo de 37,50 metros y discurre en el término con una longitud aproximada de 1832 metros.

- Vereda de Salamanca a Encinas: Procede del término de Pelabravo y con dirección predominante suroeste cruza el término de Santa Marta de tormes donde finaliza en lso antiguos bebederos existentes en la orilla del río Tormes. Con una anchura legal variable con un máximo de 10 metros discurre en el término con una longitud aproximada de 3.039 metros.
- Colada del Camino de Calvarrasa de Arriba o Colada que desde el Cordel de Alba de Tormes baja a los bebederos del río Tormes: Parte del Cordel de Salamanca a Alba de Tormes y siguiendo la dirección noroeste se une a la Vereda de Salamanca a Encinas en la Calle Carretera de Madrid de Santa Marta de Tormes. Su anchura legal es avrie con un máximo de 7,5 metros y una longitud aproximada en el término de 1.896 metros.

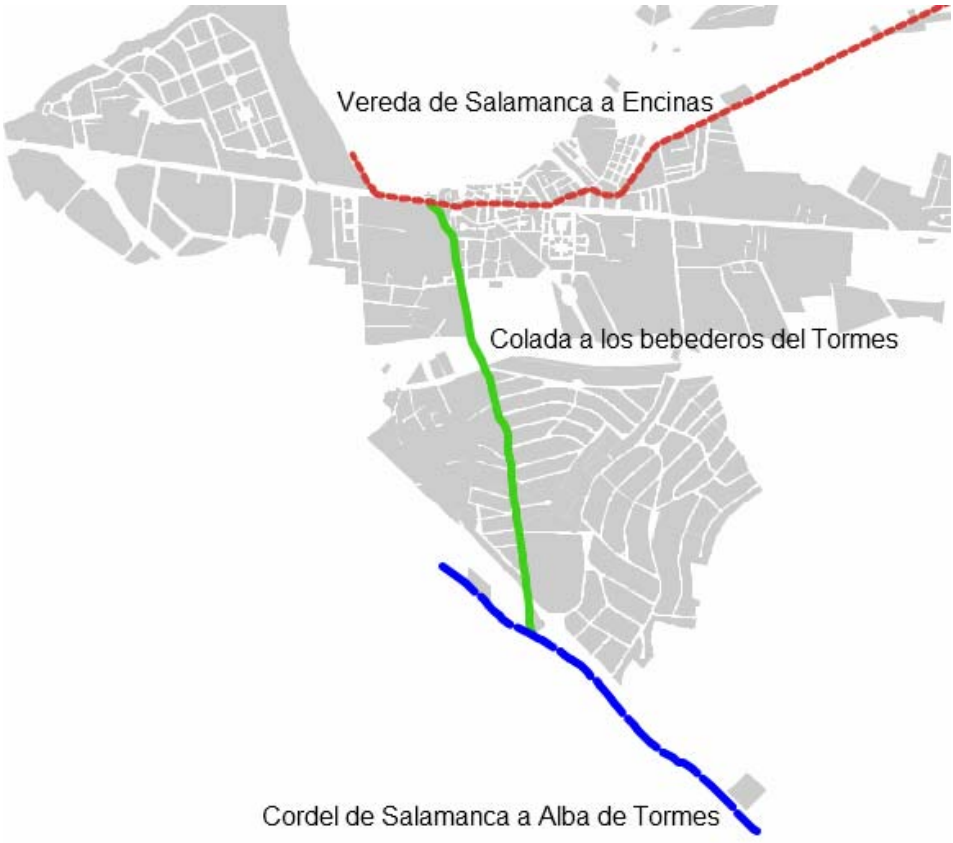


Imagen: Esquema de localización de las vias pecuarias que discurren por el término municipal de Santa Marta de Tormes.

Estas vías pecuarias se clasifican como Suelo rústico de Protección Natural en el caso del Cordel de Salamanca a Alba de Tormes que discurre por el suelo rústico discurriendo las otros dos por suelo urbano y urbanizable. Sun incorporación a lso nuevos desarrollos deberá regularse conforme a lo dispuesto en el Capítulo III de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (Art.13).

Estas determinaciones quedan además recogidas en las propias fichas del Plan General relativas a aquellos sectores susceptibles de desarrollo futuro, en los que en aquellos suelos por los que atraviese una vía pecuaria, se concretan las determinaciones siguientes: inclusión de las vías en espacios libres y necesidad de que las hipotéticas modificaciones de trazado se efectúen con arreglo a lo establecido en la legislación de referencia (mantenimiento de la continuidad).

La cartografía adjunta (Plano de Clasificación) incorpora el trazado y nombre detallado de cada una de las trres vía specuarias que atraviesa el término.

De igual manera, en el anexo cartográfico del mismo documento se aporta la cartografía revisada, en la que se refuerza el grafismo de las vías pecuarias. Por último, en las propias fichas del Plan General relativas a aquellos sectores susceptibles de desarrollo futuro, coincidentes con trazados de vías pecuarias, se concretan las determinaciones ya señaladas: inclusión de las vías en espacios libres y necesidad de que las hipotéticas modificaciones de trazado se efectúen con arreglo a lo establecido en la legislación de referencia.

2.2.2 Posible afección de áreas naturales

La Directiva Hábitat (92/43/CEE) establece la necesidad de proteger determinados hábitat incluidos en el Anexo I de la misma, señalando, además, aquellos cuya conservación resulta prioritaria.

En el caso del término municipal de Sta. Marta de Tormes se constata la existencia de un hábitat prioritario, integrado por “Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodieta*” (6220), que se localiza en un área relativamente extensa que ha

sido clasificada por el PGOU como Suelo Urbanizable -con uso característico industrial- o como Suelo Rústico de Entorno Urbano, según el caso. En este sentido, el Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente manifestaba cierta preocupación por el futuro de este hábitat, al considerar que el modelo territorial y la clasificación de suelo asignada no garantizan su conservación.

Aún considerando que se trata de un hábitat caracterizado por la presencia de formaciones herbáceas propias de áreas que han soportado una carga ganadera relativamente intensa y conociendo el cese de los usos agropecuarios en este espacio, situación que hace más que improbable la conservación de este tipo de hábitat, los técnicos del equipo redactor han propuesto la siguiente solución:

Los futuros desarrollos excluirán de cualquier tipo de urbanización la parte del hábitat que quede comprendida dentro del sector de suelo industrial, estableciéndose una reserva de suelo destinada a albergar espacios libres públicos. Fuera del paquete de suelo industrial, se incluirá el hábitat en un perímetro clasificado como Suelo Rústico de Protección Natural, en coherencia con lo que exige el Reglamento de Castilla y León.

2.2.3 La cuestión acústica

El ruido ambiental constituye hoy en la actualidad uno de los principales problemas medioambientales por sus efectos perjudiciales sobre la salud humana y el sosiego público. En la Directiva 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, se establecen criterios y métodos comunes en la evaluación del ruido ambiental y en la difusión de la información. Esta Directiva fue transpuesta al Ordenamiento jurídico español por la Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que contaba con un carácter básico.

En el ámbito de la Comunidad de Autónoma de Castilla y León la citada legislación marco se ha desarrollado y concretado en la **Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León**. El antecedente a esta Ley de reciente aprobación lo constituye el Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros. Las ordenanzas de ruido que fueron desarrollando los distintos municipios en Castilla y León se elaboraron con referencia a las determinaciones de esta normativa, como es el caso de Santa Marta de Tormes.

Las **ordenanzas de ruido de Sta. Marta de Tormes** fueron publicadas en el B.O.P. de Salamanca (Núm. 137) el 18 de noviembre de 1996 (se adjuntan en el ANEXO II) y en ellas se regula la actuación municipal y competencias para la protección del medio ambiente y las personas contra las perturbaciones y los ruidos. La existencia de estas normativas, actualmente en vigor, ha permitido al Ayto. de Santa Marta ejercer un control efectivo sobre la contaminación acústica durante todos estos años. En todo caso, se debe indicar como en el municipio no han existido hasta la fecha emisores acústicos capaces de producir impactos graves.

Al margen de estas consideraciones, resultará necesario que el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes proceda, a corto plazo, a la adaptación de sus ordenanzas de ruido con referencia a los nuevos parámetros que se establecen en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Pero lo que resulta determinante, en el caso de la tramitación urbanística y ambiental del nuevo PGOU, es la obligatoriedad de establecer una **zonificación acústica**, tal y como se establece en la Ley del Ruido de Castilla y León y se señala en el propio Informe emitido por la Delegación Territorial, a través del Servicio de Medio Ambiente.

En coherencia con lo apuntado, y considerando que el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) carecía de zonificación acústica, se ha procedido al establecimiento de una cartografía específica, en coherencia con lo exigido por la Ley 5/2009. Dicha zonificación está referida a la nueva propuesta del PGOU, por lo que se consideran los usos futuros del territorio (previstos por la ordenación del Plan).

En la zonificación acústica establecida se distinguen las siguientes áreas:

Áreas o zonas acústicas exteriores	**Zonas englobadas**

Áreas de silencio *alta sensibilidad acústica*	- Uso dotacional, sanitario, docente, educativo, asistencial o cultural - Todos los usos en espacios naturales o en zonas no urbanizadas - Instalaciones de control del ruido al aire libre o campo abierto
Áreas levemente ruidosas *Considerable sensibilidad acústica*	- Uso residencial y hospedaje
Área tolerablemente ruidosa *Moderada sensibilidad acústica*	- Uso de oficinas o servicios, comercial y deportivo, recreativo y de espectáculos
Área ruidosa *Baja sensibilidad acústica*	- Uso industrial
Área especialmente ruidosa *Nula sensibilidad acústica*	- Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

Los parámetros acústicos deseables para cada uno de estas Áreas o Zonas quedan definidos en el **Anexo II** de la **Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León** (ANEXO III de este documento).

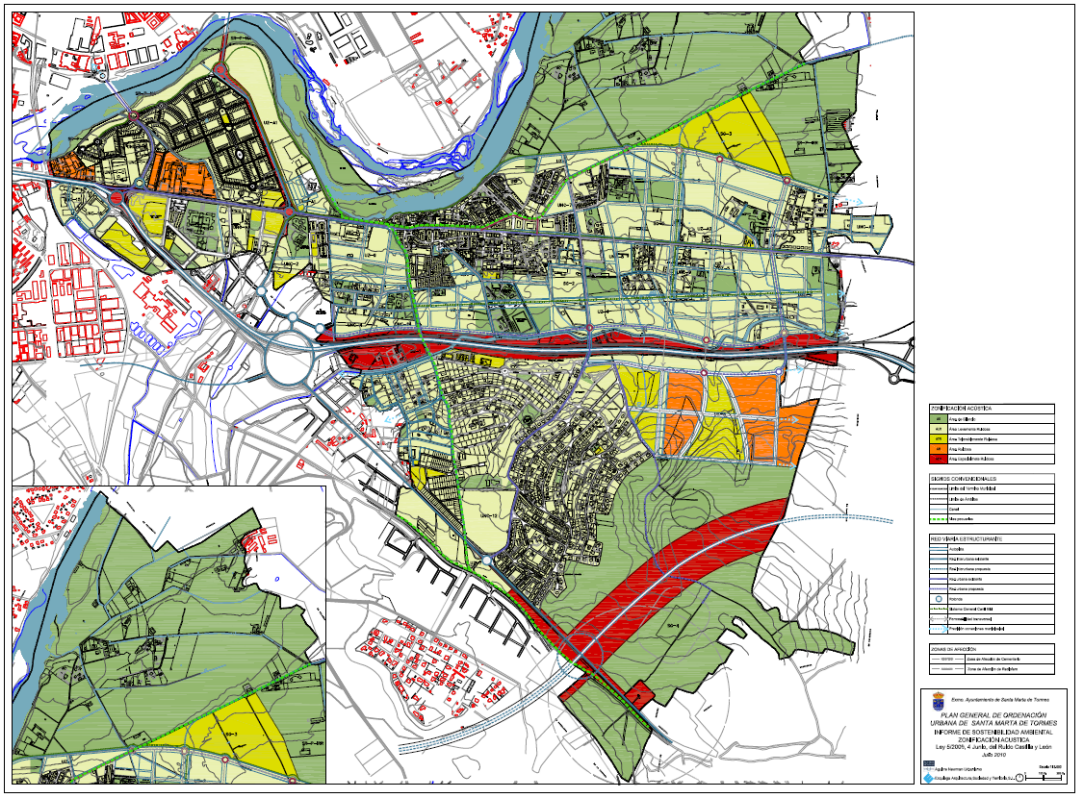


Imagen: Plano de Zonificación Acústica

2.2.4 Actividades insalubres

En el Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente se señala como uno de los problemas ambientales más graves del municipio la existencia de un matadero, con instalaciones antiguas e incorrectamente ubicadas (muy próximas a zonas residenciales), lo que genera malos olores, ruido y otro tipo de inconvenientes. Dicho Servicio considera que desde el PGOU no se aporta una solución definitiva a este problemática.

En ese sentido, se debe indicar como el PGOU establece con claridad la necesidad de que la actividad que actualmente se realiza en dicho matadero cese en un plazo de 3 años, estando previsto su traslado, así como un cambio de uso para ese suelo (de uso industrial a un uso característico residencial), para el que ya existen condiciones. Concretamente, en la ficha urbanística que incluye el PGOU, con codificación UNC-3, se hace referencia expresa a ese particular (véase ANEXO V de este documento).

Localización del matadero

2.2.5 Ciclo del agua y gestión de residuos

En el Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente se indica como en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) del nuevo PGOU no se concretan las cuestiones relativas a los requerimientos en materia de abastecimiento y saneamiento que se derivarán del futuro desarrollo de los suelos urbanizables.

En lo que atañe al abastecimiento, considerando que el Plan prevé un número máximo de 6.284 viviendas y situando el índice de ocupación de las mismas en 3 habitantes/vivienda, se estima que la población futura dentro del periodo de vigencia del nuevo PGOU podrá alcanzar los 18.852 habitantes, lo que unido a los 14.630 actuales (padrón 2009, INE) supone un total de 33.482.

En ese sentido, se debe indicar como la Oficina de Planificación Hidrológica informó en su momento (informe incluido en el ANEXO VI de este documento) que los aprovechamientos solicitados por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes para

satisfacer la nueva demanda generada resultaban, en principio, compatibles con el Plan Hidrológico de la Cuenca del Duero, dado que se estima existen recursos suficientes en la Unidad Hidrogeológica 02.19 “Ciudad Rodrigo-Salamanca”. De igual manera, según la citada Oficina, las características geométricas y técnicas de la red actual que da servicio a una serie de municipios próximos a Salamanca, posibilitarían el abastecimiento a una población equivalente de 260.000 habitantes (considerando un módulo de dotación de unos 400 litros/habitante/día), cifra muy lejos de alcanzar.

Cabe señalar como el Ayuntamiento tiene presentada al Organismo de Cuenca (expediente de referencia C.23288-SA/SA 75) una solicitud referente a la concesión de un aprovechamiento de aguas a derivar del río Tormes, pendiente de resolución.

En cuanto al saneamiento, la red de Santa Marta de Tormes cuenta con un pozo de bombeo que actualmente permite la conexión de la red de colectores municipales con la EDAR de Salamanca, situación que amplia notablemente la capacidad de depuración. No se estima necesario adoptar soluciones especiales para las nuevas zonas industriales previstas por el PGOU, dado que no está contemplado la instalación de empresas que trabajen con productos peligrosos o nocivos, teniendo los nuevos espacios de actividad una clara orientación terciaria y tecnológica.

En cuanto a la gestión de residuos, el municipio de Santa Marta de Tormes cuenta con un servicio municipal de recogida de RSU. Es un servicio de recogida selectiva cuyo destino final es el la planta de Gomecello (Salamanca), que forma parte de la Red Regional de Centros de Tratamiento de Residuos Urbanos. Con capacidad para tratar 130.000 toneladas anuales de residuos y dar servicio a un volumen de población cercano a los 350.000 habitantes, podrá asumir los residuos generados por los nuevos desarrollos propuestos por el PGOU. El nuevo CTRU se encuentra situado a 15 kilómetros de la capital salmantina, tiene una capacidad para tratar 20 toneladas de residuos a la hora, ocupa 30 hectáreas de terreno y cuenta con una planta con aprovechamiento energético con biometanización de 35.000 toneladas al año, recuperación de biogás y obtención de energía eléctrica anual superior a los 3 millones de kilovatios. Este centro permite recuperar todos los materiales reciclables, papel, vidrio, plásticos, metales y producir un compost a partir de la materia orgánica generada de los residuos.

2.2.6 Desarrollo de los contenidos del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Indicadores Programa de Vigilancia Ambiental.

En Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente consideraba que deberían desarrollarse los distintos indicadores que se relacionan en el Programa de Vigilancia Ambiental del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) con el objetivo de obtener datos cuantitativos que permitan determinar la situación presente.

Como indica el Documento de Referencia para la elaboración del ISA el Programa de seguimiento ambiental ha de definir los parámetros e indicadores para el seguimiento y la comprobación del cumplimiento de las prescripciones del ISA. El seguimiento constituye un aspecto esencial a la hora de controlar posibles fluctuaciones y anticiparse a efectos imprevistos de la ordenación. Es imprescindible que entre los indicadores ambientales, el ISA seleccione aquellos dotados de mayor carácter sintético y representatividad a la hora de realizar el seguimiento de los efectos indirectos del desarrollo urbanístico.

Esta serie de parámetros e indicadores se propone en el apartado 12.3.4. del ISA quedando en manos de la corporación municipal la administración de los datos cuantitativos oportunos de partida que han de servir para definir los indicadores adecuados para el municipio concreto de Santa Marta de Tormes estableciendo los parámetros de partida y parámetros de tendencia así como la temporalización del seguimiento de los indicadores en el tiempo según las tendencias estimadas en el cuadro adjunto.

Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente

2.2.7 Dirección General del Medio Ambiente (Servicio de Espacios Naturales)

En el Informe relativo a la tramitación ambiental del nuevo PGOU, remitido por la Dirección General de Medio Natural, a través de su Servicio de Espacios Naturales Protegidos, al Excmo. Ayto. de Santa Marta de Tormes[2], informa sobre la no afección del modelo propuesto a la Red Ecológica Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, ámbitos de aplicación de planes de recuperación o conservación de especies protegidas o especie alguna que integre el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León o el Catálogo de Especimenes Vegetales de Singular Relevancia de Castilla y León ni a Zonas Húmedas de Castilla y León.

a) En el informe se recoge la valoración de que el modelo propuesto por el PGOU de Santa Marta de Tormes es un modelo que genera un elevado consumo de suelo que representa el 63% del término municipal requiriendo por tanto una reflexión del modelo planteado.
b) Se requiere un estudio de alternativas más riguroso que el desarrollado en el apartado 4.9.4 del Informe de Sostenibilidad Ambiental y que valore modelos urbanísticos que requieran menos consumo de suelo.
c) El Informe considera obligatorio la adopción de las medidas correctoras propuestas por el servicio Territorial de medio Ambiente de Salamanca orientadas a la consecución de los siguientes objetivos:

- Protección de las vías pecuarias que discurren por el término municipal
- Diseño respetuoso de los espacios libres públicos más próximos al cauce del río Tormes: fomento de las conexiones peatonales, mantenimiento de la

[2] Informe remitido por la Consejería de Medio Ambiente (Dirección General del Medio Natural, al Excmo. Ayuntamiento de Santa Marta con fecha 28 de abril de 2010. Reproducido en el ANEXO VII del presente documento.

naturalidad de los terrenos, reducción al mínimo de la superficies pavimentadas y empleo de especies autóctonas en zonas ajardinadas.

- Mantenimiento del bosque de ribera en zonas urbanas y urbanizables, por su importancia ecológica y por el potencial de estos espacios como corredores ecológicos.
- Protección de los hábitats de interés comunitario propios de los ambientes de ribera y de los secanos cerealistas.

2.2.8 Modelo Territorial Propuesto

El modelo territorial propuesto en la revisión del PGOU refleja la voluntad expresada por la Corporación de dar una estructura urbana ordenada al municipio estableciendo continuidades entre sus diferentes partes inconexas. La Corporación plantea el alcance temporal de su estrategia de desarrollo. El modelo territorial propuesto es sostenible desde el punto de vista ambiental y su finalidad no es incrementar la superficie urbanizada, sino dar cohesión territorial a la situación actual del municipio a través de la ordenación y planificación de las infraestructuras, equipamientos y suelo para actividades económicas necesario para el desarrollo sostenible del municipio.

El modelo territorial propuesto se plantea desde una perspectiva territorial teniendo en cuenta las expectativas y aspiraciones de la población del municipio representada a través de su ayuntamiento y su localización estratégica en la periferia urbana de la capital salmantina que hace de este municipio un territorio que requiera una planificación ordenada y con vistas a largos plazo.

2.2.9 Estudio de Alternativas

El ISA presenta un análisis de alternativas tras la consideración de criterios de índole técnica, económica, ambiental y sostenible que incorporan parámetros sobre uso y consumo de suelo, biodiversidad y patrimonio natural, movilidad y calidad del pisaje.

Previamente a la elección de la alternativa presentada en la revisión del PGOU se han considerado otras alternativas, todas ellas coherentes con las estimaciones de crecimiento para el municipio y que consideran la necesidad de ordenar los desarrollos preexistentes en el municipio (muy numerosos e inconexos entre si) de tal manera que el modelo territorial resultante sea un modelo sostenible en todas sus variables a pesar del aumento en el consumo respecto al actual.

Tras la consideración de condicionantes de índole económica, ambiental y técnica, y el análisis de cuatro alternativas de modelo posibles se justifica la elección de la alternativa propuesta:

Se plantean 4 posibles alternativas:

- Alternativa 0 (mantenimiento de la clasificación del suelo del planeamiento vigente),
- Alternativa 1 (con ocupación por suelo urbanizable de uso residencial sin sistemas generales hasta la carretera de Nuevo Naharros, sobre la vega, con las máximas densidades posibles según el reglamento),
- Alternativa 2 (con ocupación por suelo urbanizable hasta la ronda norte manteniendo al clasificación de suelo rústico en la zona entre ronda norte y carretera de Naharros sin espacio suficiente para sistema general),
- Alternativa 3 (modelo propuesto para aprobación, con limitación del crecimiento en la vía de cierre norte y al norte únicamente sistemas generales de bajo impacto).

Alternativa 0:

El mantenimiento de la clasificación del suelo del planeamiento vigente equivale a una capacidad residencial reducida para un horizonte mínimo de 8 años para el que se concibe el Plan General, y mas allá de este aspecto cuantitativo, el mantenimiento del suelo clasificado no resuelve la conexión y articulación de las numerosas preexistencias construidas, localizadas sobre todo en el ámbito central entre la antigua nacional N-501 y el canal de Villagonzalo con los consecuentes problema sde movilidad que se están generando.

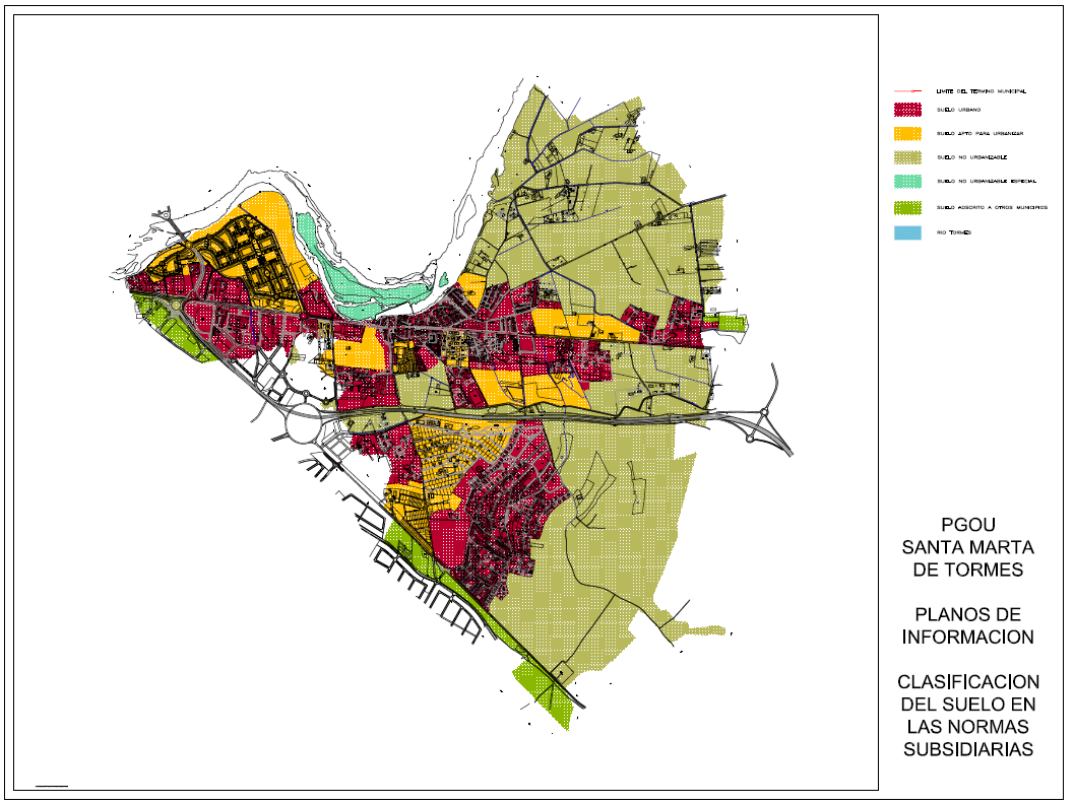


Imagen: Plan general de Ordenación urbana Vigente

Alternativas evaluadas:

Las tres alternativas de nuevo crecimiento evaluadas se basan en una estructura que mantiene los anteriores elementos generales como claves del modelo territorial.

La alternativa propuesta se basa en los siguientes elementos:

- La recualificación de los espacios fluviales, con una urbanización con carácter de paseo en suelo urbano y la preservación de las áreas no urbanizadas en el norte del municipio con su clasificación de Protección Natural;
- La preservación de la vega de regadío del norte del municipio mediante clasificación como Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.
- Una propuesta de crecimiento para el desarrollo de actividades económicas al sur de la Autovía (SA-20, A-50) y en el espacio limítrofe con el término municipal de Pelabravo.
- Dos piezas de remate con los tejidos preexistentes en el entorno de Valdelagua. Uno de carácter residencial al sur de la CL-510 y otro destinado

a Sistemas Generales en el espacio situado entre la autovia y el Paraje de Las Pellejonas.

- Un área central donde se concentra el crecimiento residencial bajo criterios de compacidad y continuidad con el tejido urbano de núcleo histórico de Santa Marta y los crecimientos más densos de su entorno. Dicho crecimiento se planea generando una malla que organiza las numerosas construcciones preexistentes, inconexas y dispersas, orientándola de forma ortogonal a la antigua N-501 (actual N-501a), que adquiere un ahora carácter urbano, y en torno a dos bulevares centrales en torno a los que se organizan las principales dotaciones y espacios libres públicos. De ellos, uno se orienta en dirección Este-Oeste, ocupando una posición baricéntrica entre la carretera nacional y la autovía, y otro en dirección Norte-Sur que comunique el área de actividad económica en el sur con los crecimientos al Norte de la antigua nacional. Estos bulevares se plantean como ejes ambientales y vertebradores de tráficos peatonales, ciclables y de transporte público, que se completarían con dos vías de cierre que plantean alternativas para trafico motorizado de recorridos longitudinales a la antigua N-501, al sur en paralelo al canal de Villagonzalo y al norte como límite del crecimiento frente a la vega de regadío.
- Una pieza al norte de los crecimientos, entre la vía de cierre norte y la carretera de Nueva Naharros, clasificada como Sistema General equipamiento deportivo para satisfacer las necesidades de equipamiento para los crecimientos propuestos.

Las alternativas desechadas se diferencian de la propuesta en el tratamiento de la pieza comprendida al norte de los crecimientos, entre la mencionada vía de cierre norte y la carretera a Nueva Naharros, clasificada como urbanizable residencial en las alternativas 1 y como rústico de protección agropecuaria en la alternativa 2 desechadas, y como Sistema General en la alternativa 3 elegida. Dicha pieza se localiza en la zona más antropizada y en peor estado de conservación dentro de la vega de regadío (ver imagen a continuación) por la presencia de infraestructuras viarias como la citada carretera a Nueva Naharros y el camino del Alamito así como de numerosas construcciones residenciales, naves agrícolas e industriales que requieren una reordenación y recualificación para evitar su degradación.

Imagen: Zona periurbana de la vega de regadío de Santa Marta de Tormes

La **alternativa 1** implicaría la clasificación como suelo urbanizable residencial de 41,7 Ha, con la densidad máxima según lo fijado por el Reglamento de Planeamiento de Castilla y Leon en su Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009, en su Artículo 86 bis apartado b, para municipios con Plan general de población menor a 20.000 habitantes. La aplicación de ese valor máximo, fijado 50 de viv/Ha, supondría un incremento de la capacidad residencial del municipio de 2.085 viviendas sobre la alternativa 3 elegida.

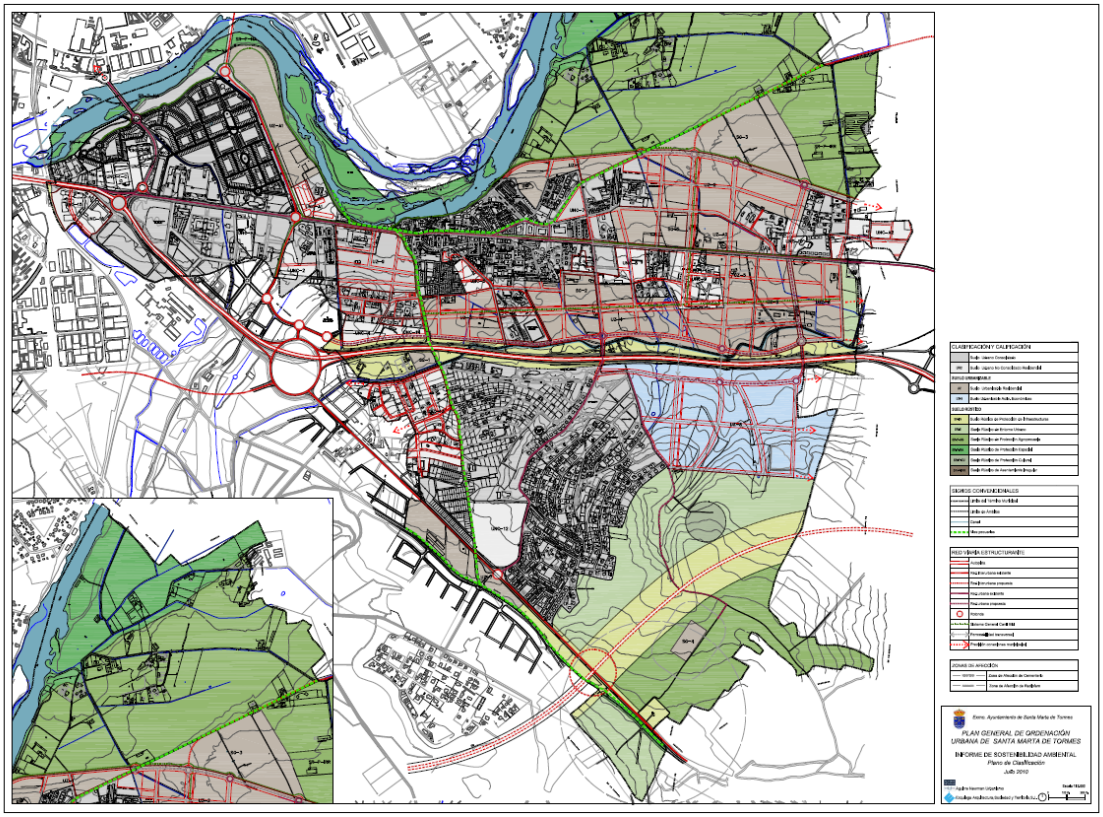


Imagen: alternativa 1

La **alternativa 2** implicaría el mantenimiento de esa pieza norte como Suelo rústico de Protección Agropecuaria, lo cual impediría la reordenación de esta pieza de suelo en la que se están dando procesos de periurbanización con mezvcla de usos, de manera desordenada y con afección a los suelos agrarios de vega de alto valor ecológico y productivo.

Esat alternativa contemplaba tambien la ampliación del Suelo Rústico de Protección de Entorno Urbano en un espacio en forma de cuña hacia el norte, protegiendo de esta manera el Habitat prioritario protegido por la Directiva 92/43/CE excluyendola de todo proceso de urbanización.

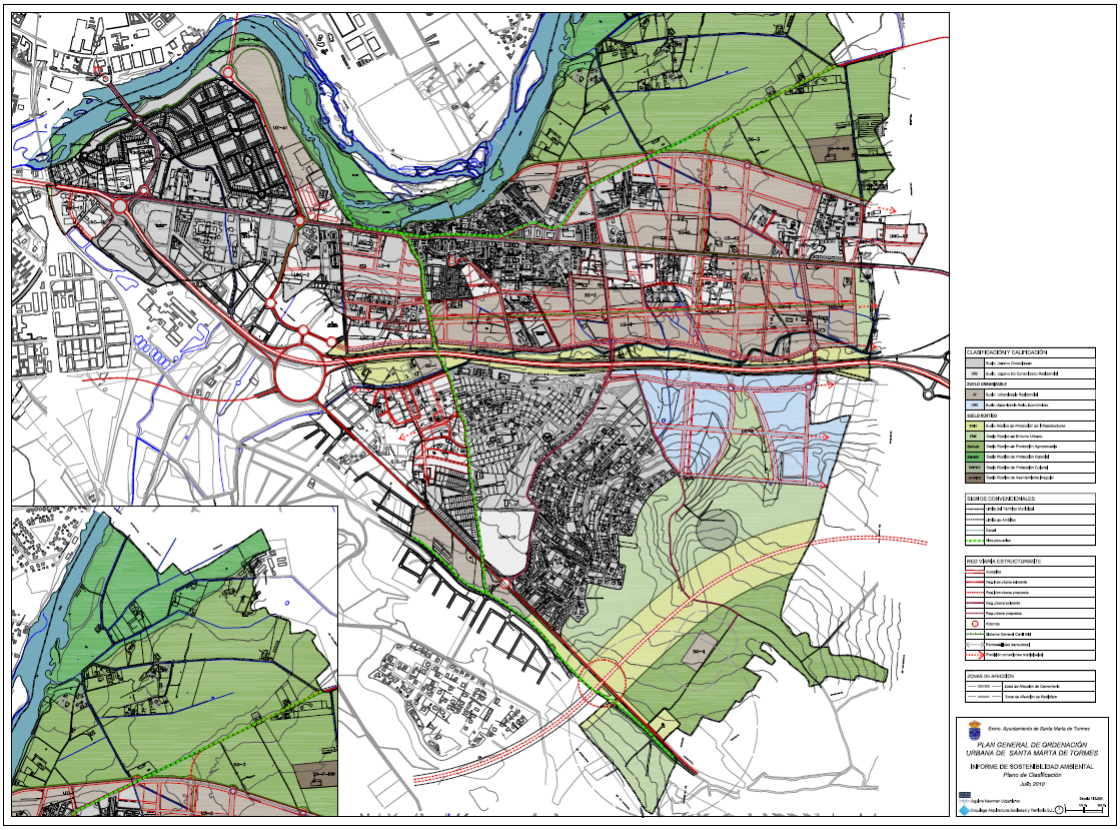


Imagen: alternativa 2

La **alternativa 3**, que es el modelo propuesto para aprobación, establece como límite del nuevo crecimiento urbano la vía de cierre norte, ocupando únicamente al norte de ésta vía un sistema general dotacional, con un uso poco intensivo (deportivo con limitación de ocupación por elementos impermeabilizados) y no supone un gran alteración paisajística, a la vez que constituye un remate para el bulevar Norte-Sur. La capacidad residencial de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelos clasificados en esta alternativa (suelo Urbano No Consolidado con planeamiento asumido y suelo Urbanizable) es de 6.664 viviendas.

Se considera que este número de viviendas es suficiente para asumir de forma holgada la demanda residencial en el municipio en el horizonte temporal del Plan General, al mismo tiempo que es la opción que articula las preexistencias y los nuevos crecimientos de forma sostenible con un menor consumo de suelo. Por tanto, las alternativas 1 y 2, que supondrían incrementos del 33% y la ausencia de articulación y ordenación necesaria del territorio municipal en el segundo caso respecto a la alternativa 3, se descartan por suponer consumos excesivos de suelo no necesarios para satisfacer la

demanda de residencia ni para la articulación ordenada de los tejidos urbanos y dotación de equipamientos.

En al alternativa elegida se plantea la continuidad de los suelos propuestos para actividad económica de tal manera que sea más lógica su funcionalidad estableciendo en la normativa que acompaña al plan la obligatoriedad de respetar la protección del Habitat prioritario que discurre por este sector incluyéndolo en sistema general de espacios libres del Plan.

Hay que señalar que los nuevos suelos urbanizables propuestos se desarrollarán paulatinamente en función de las necesidades reales del municipio de forma ordenada y siguiendo un crecimiento planificado y ordenado según la temporalización secuencial establecida en el propio PGOU.

Los nuevos suelos propuestos se localizan o bien sobre espacios intersticiales que se localizan entre los desarrollos urbanísticos dispersos que salpican el término municipal de Santa Marta y que por tanto han perdido sus valores productivos, ambientales y ecológicos pasando a ser terrenos con una alto potencial de degradación o bien sobre los terrenos contiguos a los suelos urbanos y urbanizables.

El modelo territorial propuesto hace hincapié además, en la necesidad de proteger aquellos suelos con mayores valores ambientales y naturales como son las riberas del Río Tormes, las vegas de regadío y las campiñas de secano localizadas al sureste del término así como las vías pecuarias y habitats protegidos del término.

Medidas Correctoras propuestas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca

Protección de vías pecuarias:

En la versión revisada del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), que se remitirá al organismo ambiental competente y que será parte integrante de la documentación facilitada para la Aprobación Provisional del PGOU, se incluye nueva descripción relativa a las vías pecuarias (apartado 5.15, pág. 99), así como referencia expresa a la Ley 3/1995 estatal de Vías pecuarias a las que ha de referirse cualquier actuación sobre las mismas. (ANEXO I, pág. 211).

La cartografía del PGOU aporta la cartografía revisada, en la que se refuerza el grafismo de las vías pecuarias y se incluye la nomenclatura de las mismas. Por último, en las fichas de ordenación del Plan General relativas a aquellos sectores susceptibles de desarrollo futuro, coincidentes con trazados de vías pecuarias, se concretan las determinaciones siguientes: inclusión de las vías en espacios libres y necesidad de que las hipotéticas modificaciones de trazado se efectúen con arreglo a lo establecido en la legislación de referencia (Ley 3/1995 de Vías Pecuarias).

Espacios libres públicos en torno al río Tormes

En cuanto al diseño de los espacios verdes públicos contiguos al cauce del río Tormes, la versión revisada del PGOU incluye condiciones de diseño que se especifican en las fichas urbanísticas correspondientes. Los criterios generales para estos espacios son los siguientes: limitar el estacionamiento de vehículos mediante bolardos u otros mecanismos, favorecer el uso peatonal y ciclable (está previsto carril bici bidireccional de 3 m de ancho) y proteger y mejorar la vegetación arbórea existente mediante el empleo de especies autóctonas priorizando el mantenimiento de la naturalidad de las zonas afectadas y el uso de pavimentos permeables en aquellos casos en los que resulte indispensable.

Mantenimiento del bosque de ribera en zonas urbanas y urbanizables

En aquellos desarrollos localizados en torno al río Tormes en los que existe bosque de ribera (sectores UZ-A1, UZ-1) y en el suelo urbano se persigue el mantenimiento de la naturalidad de las formaciones vegetales de ribera mediante su delimitación y calificación como “Elementos Libres”. La continuidad ecológica de estos espacios se verá mantenida por la clasificación como suelo rústico de Protección Natural de toda la franja de ribera limítrofe con el río Tormes.

Protección de los hábitat de interés comunitario

En el término de Santa Marta de Tormes se constata la presencia de los siguientes hábitats de interés comunitario propios de secanos cerealistas y ambientes de ribera, vinculados principalmente a la ribera del Tormes y a algunos predios no cultivados del sureste municipal.

- zonas subestépicas de gramíneas y anuales

- prados pobres de siega a baja altitud

- y bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus Excelsior

Imagen: Habitats naturales (Directiva 92/43/CE) presentes en el término municipal de Santa Marta de Tormes

En el caso del primero, zonas subestépicas de gramíneas y anuales, según lo establecido por La Sección de Espacios Naturales y Especies Protegidas se valora la posibilidad de su clasificación como suelo rústico con protección natural para garantizar su conservación, al menos en la parte no afectada por otras clasificaciones (suelo rústico de entorno urbano y suelo urbanizable industrial). Respecto a los habitat asociados a las formaciones de ribera se respetará el bosque de ribera que queda en la zona urbanizable y urbana, no debiendo eliminarse vegetación y dejando espacio para la regeneración de dicha formación.

El Habitat situado al sureste del término municipal entre la urbanización Valdelagua y el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, integrado por “Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta” (6220), se localiza en un área relativamente extensa que ha sido clasificada por el PGOU como Suelo Urbanizable -

con uso característico industrial- y como Suelo Rústico de Entorno Urbano a lo largo de su trazado.

Esta clasificación de suelo es resultado de un modelo territorial coherente para todo el municipio. Con objeto de proteger el habitat prioritario localizado en este paraje el PGOU contempla en sus determinaciones la necesidad de que los futuros desarrollos excluyan de cualquier tipo de urbanización la parte del hábitat que quede comprendida dentro del sector de suelo industrial, estableciéndose una reserva de suelo destinada a albergar espacios libres públicos de zona verde.

En cuanto a la continuidad del hábitat prioritario en el Suelo Urbano de Entorno urbano se ha optado por proceder a su clasificación como Suelo Rústico de Protección Natural con objeto de garantizar su conservación y en coherencia con lo que exige el Reglamento de Castilla y León.

Junta de Castilla y León

Consejería de Interior y Justicia

En los informes presentados al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes con fecha 16 de marzo de 2010 y con fecha 26 de julio de 2010, la Agencia de Protección Civil y Consumo sugiere la necesidad de descartar la existencia de riesgos de tipo tanto natural como tecnológico en el municipio al informar sobre la consideración que dicho municipio tiene conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) a los efectos de riesgo poblacional de inundaciones, de riesgo medio.

Para ello se procede a un análisis de los riesgos por inundación, incendio forestal, sismos, desprendimientos y movimientos de tierra, riesgos climatológicos y tecnológicos el cual se incorpora al Informe de Sostenibilidad Ambiental revisado para su aprobación (apartado 5.17) y se tiene en cuenta en la clasificación de usos del suelo con objeto de evitar riesgos para la población como es el caso de la modificación de usos en los sectores afectados por la lamina de inundabilidad.

Del análisis realizado se descarta la existencia de riesgo natural o tecnológico importante para el municipio.

Junta de Castilla y León

Comisión territorial de Patrimonio Cultural

La comisión Territorial de Patrimonio cultural de Salamanca, en sesión celebrada el 28 de julio, informa favorablemente al proyecto del PGOU de Santa Marta de tormes con las siguientes indicaciones que serán asumidas en el PGOU:

- Hacer remisión legal en las normas y catálogo que se estará en lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y león y al decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el reglamento para la Protección del patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Incluir en el capítulo II-3 de las Normas, la categoría de Suelo rústico con protección cultural, dentro de las categorías de suelo rústico que se encuentran en el T.M. de Santa Marta de Tormes, en lo relativo a derechos, deberes y prohibiciones.
- Desarrollar el Art. 276 sobre suelo rústico con protección cultural los usos permitidos, prohibidos y sujetos a autorización, conforme a lo establecido en el RUCYL.

2.3 Razones de la elección del modelo territorial frente a otras alternativas

Se exponen en el punto 2.2.9 de la presente memoria

3 Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan

El ISA plantea un programa de vigilancia ambiental con los siguientes objetivos:

a) Realizar un seguimiento adecuado de los impactos identificados en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), determinando si se adecuan a las previsiones del mismo.
b) Detectar los impactos no previstos, articulando las necesarias medidas de prevención y corrección.
c) Verificar el cumplimiento de las posibles limitaciones o restricciones establecidas.
d) Supervisar la puesta en práctica de las medidas preventivas y correctoras diseñadas en el ISA determinando su efectividad. Conociendo la efectividad de dichas medidas se pueden acotar los impactos residuales y plantear posibles soluciones (medidas de prevención y corrección).
e) Realizar un seguimiento a corto y medio plazo para determinar con exactitud los efectos de la fase de construcción sobre los recursos, así como para conocer la evolución y eficacia de las medidas preventivas y correctoras implementadas.

Dado que mediante este proyecto se procede únicamente a presentar la ordenación estructural del municipio, no se propone el planeamiento de desarrollo para ninguno de los sectores. Son estos futuros planes de desarrollo los que deberán incorporar y ampliar en su definición y desarrollo la batería de medidas preventivas y correctoras aquí presentadas.

El Programa de Vigilancia Ambiental en esta fase se ve limitado, por tanto, a la comprobación de la integración de las medidas preventivas y correctoras oportunas que estime cada evaluación ambiental individualizada en el planeamiento de desarrollo correspondiente a cada sector.

El promotor de esta revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes es la propia Corporación Municipal, por lo que ha de ser éste el organismo encargado de asegurar la correcta incorporación de las medidas aquí presentadas siendo los promotores de los futuros desarrollos los encargados de realizar su correspondiente EIA y de asignar un Director Ambiental de Obra que

vigile la incorporación de las medidas preventivas y correctoras y de la ejecución del Programa de Vigilancia Ambiental, elaborando informes técnicos periódicos sobre el cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental.

Las contratas ejecutoras de los proyectos parciales de desarrollo de los sectores entregarán, antes del inicio de las obras, un Plan de Vigilancia Ambiental propio de la contrata, el cual será revisado y aprobado por la Dirección Ambiental de la Obras, como responsable de la ejecución del PVA.

Cada contratista de obra sometida a la Declaración de Impacto Ambiental nombrará un responsable de la Vigilancia Ambiental o en el seno de la dirección facultativa, cada asistencia técnica nombrará un Responsable de Medio Ambiente que serán los encargados de proporcionar al promotor toda la información sobre las medidas adoptadas durante la ejecución de los trabajos.

Como ya se anticipaba, el PVA deberá ser aplicado durante la ejecución de los correspondientes Planes Parciales de desarrollo y extenderse a la fase de explotación del mismo, por lo que en su formulación se pueden distinguirse dos fases claramente diferenciadas:

FASES EN EL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL (PVA)			
Fases	***Extensión temporal***	***Visitas e informes***	***Objetivos***
Fase 1	Comienzo de obras hasta recepción de obra	Visitas semanales e informes mensuales	Supervisión de medidas correctoras
Fase 2	2 años, después de Acta de recepción	Primer año: 4 visitas (una en cada estación) con sus respectivos informes Segundo año: dos visitas con sus respectivos informes	Supervisión de las tareas de conservación y mantenimiento

3.1 Primera fase

Comprende toda la ejecución del proyecto y se extiende hasta que se materializa oficialmente la recepción de la obra. En este caso, el principal cometido del Plan de Vigilancia Ambiental es supervisar que las medidas preventivas y correctoras diseñadas se aplican con normalidad y resulten eficaces. Durante esta fase se

emitirán informes mensuales, en los que se analizarán, desde el punto de vista de las posibles afecciones ambientales, el desarrollo de los distintos trabajos que comprenden las obras.

3.2 Segunda fase

Se inicia tras la finalización de las obras y se prolonga durante los primeros años de funcionamiento de la infraestructura. Se centra especialmente en el monitoreo de determinados factores del medio mediante el análisis de indicadores, detallándose los más representativos a continuación. Durante el primer año de esta segunda fase, es decir, los doce meses posteriores a la firma del Acta de Recepción, deberán realizarse, al menos, cuatro visitas al ámbito coincidiendo cn las distintas estaciones y con la ejecución de las tareas de conservación y mantenimiento proyectadas, emitiendo los correspondientes informes. A partir de este momento y hasta el final de esta segunda fase, los informes se emitirán semestralmente.

En todo caso, el ajuste del calendario de trabajo y de las labores de inspección estará determinado por propio desarrollo de la obra, adecuándose y reestructurándose según su desarrollo. Los técnicos vinculados al Plan de Vigilancia deberán trabajar, por lo tanto, en coordinación con el personal técnico de las obras para estar informados del progreso de las mismas, la situación de los tajos y el período previsto de duración de los trabajos, para garantizar que las medidas preventivas se aplican, reduciendo las repercusiones ambientales.

Del mismo modo, durante la fase de explotación se deberán planificar de manera racional las tareas e inspecciones, de acuerdo con los indicadores o parámetros a controlar, solicitando la presencia de expertos si fuera necesario.

3.3 Seguimiento ambiental en las fases de ejecución y explotación

Los objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental se alcanzan mediante las labores de supervisión e inspección directa pero también gracias a un sistema de indicadores ambientales, que en las fases de obra del proyecto cobran una gran relevancia. Dichos indicadores deben aportar, a priori, información sobre los aspectos ambientales más determinantes del ámbito de actuación, es decir, calidad

atmosférica, niveles sonoros, estado de la vegetación, los suelos, la fauna, el paisaje, los cauces fluviales o los acuíferos, la salud humana etc.

También se deben tratar de seleccionar indicadores que permitan establecer valoraciones relativas a la calidad de vida de la población: estado de zonas verdes comunes, limpiezas de las vías públicas, gestión de los residuos sólidos, etc.

3.4 Sistema de indicadores propuesto

A continuación se propone una batería de indicadores que constituye un sistema de información simplificada y fácilmente cuantificable que ofrecerá datos acerca de la evolución del ambiente modificado por la nueva delimitación de suelo a lo largo del tiempo y/o del espacio.

Los indicadores deben ser por tanto medibles y posibles de analizar en series temporales, de forma que puedan analizarse para prevenir o corregir tendencias negativas.

El número de indicadores debe ser reducido. Los usuarios deben familiarizarse con su presentación y significado, para conseguir que sean fácilmente comprensibles por todos los agentes implicados.

Los indicadores deben estar directamente relacionados con los objetivos de manera que constituyan herramientas de gestión que permitan fijar responsabilidades a los agentes que intervienen en la formulación y aplicación de políticas y/ o promotores de la actuación.

La serie de indicadores propuestos reflejarán la sostenibilidad de las propuestas derivadas de la revisión del PGOU de Santa Marta de Tormes.

Una vez conocidos los datos de partida se deberán establecer así mismo unos índices de referencia y una temporalidad objetiva a la que deben tender los indicadores indicado el grado de sostenibilidad de la propuesta.

	PROPUESTA DE INDICADORES	EVOLUCION DESEABLE
ENERGÍA	Consumo de energía eléctrica y gas natural (Tep/hab y año)	Disminución
	Consumo de energías alternativas (Tep/hab y año)	Aumento

	Emisiones de CO2 (total y por hab.)	Disminución
AGUA	Consumo de agua potabilizada (litros/ hab. y día, m3/año)	Disminución
	Consumo de agua no tratada para otros usos (m3/año/ha.)	Disminución
	Rendimiento de la red de abastecimiento	Aumento
	Cantidad de agua residual producida por hab.	Disminución
ATMOSFERA	Nº de superaciones detectadas de los niveles diurnos y nocturnos establecidos en la ordenanza municipal de ruidos/año	Eliminación
	Nº de superaciones de emisiones de contaminantes a la atmosfera /año	Eliminación
RESIDUOS	Generación de RSU (Kg./hab. Y día)	Disminución
	% de RSU reutilizado por tipo	Aumento
	% de RSU reciclado por tipo	Aumento
	Habitantes por cada contenedor de papel-cartón	Disminución
	Habitantes por cada contenedor de envases	Disminución
	Habitantes por cada contenedor de vidrio	Disminución
USO Y CONSUMO DE SUELO	Uso del suelo urbano (% usos residencial, terciario, industrial, zonas verdes, dotacional sobre total)	Posicionamiento dentro de un intervalo
	% territorio urbanizado respecto al total del término municipal	Estabilización
	% suelos abandonados y/o recuperados sobre el total	Aumento
ZONAS VERDES	Superficie de zonas verdes por habitante	Aumento
	Coste mantenimiento zonas verdes	Disminución
	Consumos zonas verdes	Disminución
DOTACIONES	% de población que tiene acceso a menos de 10 minutos caminando a servicios básicos	Aumento
MOVILIDAD	Nº de vehículos por habitante	Disminución
	Reparto modal de transportes (%)	Aumento hacia los modos de transporte sostenibles(públicos y no contaminantes)
	Km de carril bici y conectividad entre si	Aumento
	Nº de desplazamientos hab./año en vehículos mecanizados	Disminución
	% de Km de red reservada la transporte público y velocidad del servicio	Aumento
	% de inversiones en infraestructura de transporte destinada a transporte sostenible respecto al transporte privado motorizado	Aumento
	Km de calles peatonales	Aumento
	Aparcamiento de superficie en viario público	Disminución
VIVIENDA	Nº y % de viviendas desocupadas	Disminución
	Nº VPO construidas respecto al total de nuevas viviendas	Aumento
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	Tm/año materiales construcción utilizados	Disminución
	% reciclado material construcción desechado	Aumento

3.5 Seguimiento de las medidas correctoras para la fase de obra

Las medidas correctoras en fase de obra son aplicables a las actuaciones aisladas y a aquellas obras desarrolladas en ausencia de un documento sometido a evaluación. Para las actuaciones en suelo urbano no consolidado y urbanizable deberán redactarse los correspondientes documentos de evaluación ambiental con sus propias medidas correctoras.

3.5.1 Seguimiento de las afecciones sobre la atmósfera

En relación con la emisión de polvo, humos y gases, uno de los impactos más importantes en esta fase, se realizarán visitas periódicas de obra para constatar que las siguientes medidas se están cumpliendo:

a) Que se esté procediendo al regado con agua pulverizada de todos los focos de emisión (excavación, transporte y descarga).
b) Que los camiones estén circulando a velocidad reducida por las pistas.
c) Que se esté efectuando un control adecuado de las operaciones de carga, descarga y transporte del material.
d) Que se haya procedido a la instalación de las pantallas protectoras contra el viento.
e) Que la emisión de humos y gases por parte de los vehículos y maquinaria se sitúe dentro de los rangos permitidos
f) Que los vehículos cuenten con las ITVs en regla.

El indicador que pueden utilizarse en este seguimiento es la medición de partículas en suspensión y gases, para lo que se requiere de una unidad móvil de toma de datos.

En relación con el impacto acústico, las visitas de obra deberán servir para constatar que las siguientes medidas se están cumpliendo:

a) Que los trabajadores de la obra que ocupan puestos de trabajo en los que el nivel diario equivalente o nivel de pico superen 90 dB(A) ó 140 dB(A) cuenten con las protecciones adecuadas (protectores auditivos).
b) Que los motores de los vehículos que operan en la obra cuenten con silenciadores y revestimientos elásticos en cajas de volquetes, a fin de evitar

que el ruido sobrepase los valores legales permitidos (inspecciones técnicas de vehículos –ITVs- en regla).

El indicador que pueden utilizarse en este seguimiento es la medición de los niveles de ruido mediante sonómetros móviles que serán instalados en diferentes ubicaciones del ámbito de intervención. Se registrarán valores dB (A), para jornadas enteras de trabajo, a fin de obtener valores medios y picos de ruidos.

3.5.2 Seguimiento de afecciones sobre los suelos

En relación con la afección directa a los suelos se realizará una primera visita para la vigilancia de:

a) Las labores de desbroce inicial, desmontes y cualquier otro movimiento de tierras, con el objetivo de minimizar la erosión y evitar la posible inestabilidad de los terrenos.

Con posterioridad, será necesario realizar visitas periódicas con el objeto de supervisar que:

b) Los acopios de tierra se estén efectuando correctamente
c) Los inertes se estén depositando en contenedores específicos (chatarra férrica, madera y cartón) para su posterior traslado a vertederos especializados en la recepción de este tipo de residuos.
d) Se hayan instalado bidones con cierre de ballesta para la recogida de trapos impregnados, aerosoles, tierras contaminadas y otros residuos.
e) Los de materiales y la maquinaria estén ocupando la superficie de suelo estrictamente necesaria.
f) Se haya habilitado un punto limpio y que no se realizan maniobras peligrosas fuera del mismo.
g) El mantenimiento de la maquinaria no se está efectuando dentro del ámbito.

3.5.3 Seguimiento de las afecciones a los recursos hídricos

Las visitas de obra deberán servir para constatar que el único cauce del ámbito de intervención no sufre daños ni alteraciones y para verificar que no se han producido vertidos que hayan podido afectar a los acuíferos locales.

3.5.4 Seguimiento de las afecciones a la flora y la fauna

En este caso, la primera visita de obra deberá servir para constatar que se ha procedido correctamente al jalonamiento de las manchas de vegetación y pies aislados, medida de protección esencial contra el tránsito de la maquinaria.

Con posterioridad, será necesario realizar visitas periódicas a la obra con el objeto de supervisar que:

a) No existen ejemplares de fauna heridos o muertos. En caso contrario, se anotaran los siguientes datos: especie, lugar exacto de la localización del cuerpo, fecha y momento del día.
b) Que no se estén realizando voladuras que afecten a la fauna, especialmente a zonas de nidificación de aves.

3.6 Seguimiento de medidas correctoras en fase de explotación

3.6.1 Seguimiento de las afecciones sobre la atmósfera

Los sistemas o actividades que en la fase de explotación pueden producir impacto sobre la atmósfera serán objeto de seguimiento específico. De este modo, se realizarán las siguientes comprobaciones in situ:

a) Se exigirán los certificados de eficiencia energética de las nuevas edificaciones a fin de comprobar que los sistemas climatización (refrigeración y calefacción) cumplen con los requisitos establecidos en la legislación específica.
b) Se realizarán comprobaciones nocturnas del funcionamiento de los sistemas de alumbrado urbano para verificar que las soluciones técnicas adoptadas para el alumbrado público han sido las correctas.

Los indicadores que pueden utilizarse en este seguimiento son:

a) Las mediciones de partículas en suspensión y gases, que deberán determinar la calidad de la atmósfera y ponderar la afección que provocan las extracciones a cielo abierto situadas en las proximidades del ámbito. En este último caso, la toma de datos se deberá realizar de manera intencionada en días en los que la dinámica de vientos favorezca la

conducción de los aerosoles hacia la ciudad de Santa Marta de Tormes, con el objetivo de poder estimar el grado de afección máxima.

b) Las mediciones de los niveles de ruido en diferentes franjas horarias, días de la semana y sectores del ámbito que servirán para obtener un mapa de ruido y verificar que los impactos vinculados a los principales focos emisores (infraestructuras de comunicación e industria) no estén sobrepasando los niveles y comprometiendo el confort acústico de los habitantes de Santa Marta de Tormes.

3.6.2 Seguimiento de afecciones sobre los suelos

La comprobación ambiental se centrará en verificar in situ que los suelos que no han sido urbanizados (sellados) no estén siendo afectados por procesos erosivos, presenten indicios de contaminación, degradación o se encuentren compactados con el objetivo de que sigan desarrollando su función ecológica (filtración de aguas de lluvia a los acuíferos, soporte para la flora, etc.).

3.6.3 Seguimiento de las afecciones a la flora

La comprobación ambiental se centrará, en este caso, en el control de la situación de las áreas verdes y zonas ajardinadas del ámbito. Concretamente se deberá comprobar mediante inspección ocular que:

a) Las zonas provistas de vegetación natural (preexistente) no se hayan visto alteradas significativamente durante la ejecución de las obras. En caso de afección, se deberá realizar un informe en el que se detalle la naturaleza e intensidad del impacto o daños sufridos.
b) Se comprobará que en las zonas ajardinadas se están realizando los trabajos culturales de conservación y mantenimiento correctamente. Las labores de mantenimiento incluyen el riego y los cuidados de las especies vegetales introducidas.
c) Se verificará que las especies introducidas en los espacios ajardinados son las que se habían considerado en el proyecto urbanístico, en base a criterios de compatibilidad biológica y diseño compatible.

3.7 Informes

Los informes emitidos por el equipo del Plan de Vigilancia Ambiental en ambas fases deberán ser supervisados y firmados por el técnico responsable, el cual los remitirá a la Dirección Ambiental de Obras (DAO), quien a su vez será quien los remita al órgano ambiental competente, al objeto de que sean supervisados por éste.

- Informe preliminar: en este informe se recogerán los resultados e incidencias de la fase de replanteo. Asimismo deberá incluirse aquella documentación (informes, estudios, muestreos o análisis) que pudiera exigir el organismo ambiental competente.
- Informes ordinarios: se realizarán para reflejar el desarrollo de las labores de vigilancia y seguimiento ambiental. La periodicidad podrá ser semanal, mensual, bimensual, trimestral o semestral, especificándose en cada programa concreto.
- Informes extraordinarios: se emitirán de manera coyuntural siempre que exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise de una actuación inmediata.
- Informes específicos: aquellos informes referidos a alguna variable concreta que son requeridos específicamente por el organismo ambiental competente.
- Informe final: debe recoger de una manera resumida todas las incidencias documentadas durante el periodo de vigencia del Plan de Vigilancia Ambiental, con referencia a todos aquellos aspectos que hayan sido objeto de control o seguimiento efectivo.

El informe final se debe plantear, en todo caso, como un resumen de todos los informes ordinarios y extraordinarios. Asimismo, deberá incluir también una conclusión general sobre el desarrollo de las obras y grado de cumplimiento de las determinaciones urbanísticas y ambientales.

4 Resumen no técnico

Una vez justificada la necesidad de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes, entra en escena la Evaluación Ambiental como parte esencial del denominado procedimiento de Control Ambiental Integrado. Así, en el dilatado proceso de Evaluación Ambiental, el presente informe constituye una pieza esencial, ya que su función es determinar, con un alto grado de amplitud y detalle, la sostenibilidad ambiental del conjunto de actuaciones propuestas en el nuevo modelo territorial.

No obstante, el posterior planeamiento de desarrollo de los futuros planes parciales deberán incorporar su correspondiente Estudio Ambiental en el que se tratarán de manera más detallada los aspectos ambientales aquí expuestos.

Se trata, por consiguiente, de un documento complejo, cuya redacción es responsabilidad del promotor, y en el que se han abordado multitud de cuestiones, entre las que cabe destacar:

- Las condiciones originales del ámbito relativas a medio físico, infraestructuras y equipamientos y aspectos socioeconómicos, su valor ambiental y su aptitud teórica para el cambio, lo que de manera preliminar determina la posibilidad o imposibilidad de desarrollar el proyecto.
- Las afecciones sectoriales a las que está sometido el ámbito de intervención y la teórica concurrencia de riesgos naturales o antrópicos en el mismo, condicionantes que se superponen a las propias características y cualidades del territorio.
- La coherencia del Plan en relación con los Planes Sectoriales de Rango Superior.
- El grado de incorporación preliminar de los criterios de sostenibilidad ambiental al proyecto urbanístico (análisis de alternativas y aplicación de medidas correctoras en fase de diseño).
- La identificación de los impactos, tanto de signo negativo como positivo, que potencialmente provocaría la materialización del proyecto en el ámbito sin aplicación de las medidas correctoras, la caracterización y valoración de la importancia de los mismos.

- Las medidas correctoras establecidas para las fases de ejecución y explotación.
- La propuesta específica de Programa de Vigilancia Ambiental.

4.1 Condiciones originales, valores ambientales, posibles afecciones y caracteres socioeconómicos del territorio

En el minucioso diagnóstico que incorpora el presente Informe (véase apartado de caracterización ambiental del término municipal del presente documento) se ponen de manifiesto los méritos ambientales con los que cuentan el término municipal de Santa Marta de Tormes.

El municipio de Santa Marta de Tormes se localiza al noroeste de la provincia de Salamanca, a una latitud aproximada de 40º 57' 08'' N y una longitud de 05º 37' 56'' W, contando con una extensión superficial de 9,9 Km^2 y una altitud media sobre el nivel del mar de más de 780 metros. El clima de la ciudad de Santa Marta de Tormes se caracteriza por una pluviosidad media (384 mm). No existen elementos geomorfológicos singulares ni un relieve destacable, localizándose las cotas máximas en la parte meriodional del municipio mientras que las zonas más bajas se sitúan en la zona norte, coincidiendo con los terrenos deprimidos que constituyen los terrenos de vega del río Tormes.

El uso del suelo mayoritario del término municipal lo constiuyen los espacios agrícolas de regadío y secano, caracterizandose por una importante influencia periurbana de la ciudad de Salamanca, con un importante desarrollo de infraestructuras y procesos de urbanización. El municipio alberga en su interior una pequeña masa boscosa de quercíneas (Monte Gargabete), vegetación de ribera de alto valor, herbáceas de secano, además de la vegetación ruderal asociada a caminos.

En cuanto a la fauna, no existen especies amenazadas ni consideradas de interes por los Catalogos de Fauna Nacionales.

Un total de 3 vías pecuarias recorren el término municipal.

El anánlisis paisajístico ha permitido la identificación de cuatro unidades de paisaje: ribera del tormes, vegas de regadío, campiña sde secano y zona periurbana.

El conjunto de elementos que constituyen el patrimonio histórico y cultural de la ciudad de Santa Marta de Tormes es considerable, exisitiendo un inventario de los Bienes de Interés Cultural y un yacimiento arqueológico.

En relación al análisis del medio socioeconómico realizado, cabe definir el término municipal de Santa Marta de Tormes como un centro receptor de población procedente de la ciudda de Salamanca que ha experimentado un crecimiento singular en los últimos años respecto a poblaciones vecinas.

Los resultados obtenidos del análisis de la evolución del parque de la vivienda evidencian un claro incremento de la demanda de vivienda en el municipio de Santa Marta de Tormes a lo largo de la última década.

El análisis de las infraestructuras y equipamientos permite obtener una visión detallada del municipio en cuanto al estado y previsiones del sistema de comunicaciones de carreteras, ferrocarril y de abastecimiento de agua, electricidad, gas, etc., obteniendo un diagnóstico favorable de las mismas con alguna excepción puntual en cuanto a ampliaciones de capacidades o renovación de infraestructuras obsoletas inherentes a cualquier aumento de la demanda y al paso inevitable de los años.

4.2 Manejo de alternativas

En fase de diseño se barajaron varias alternativas de ordenación, tal y como se señala en el presente Informe. Una vez analizados los condicionantes propios de cada una de las alternativas, se optó por seleccionar aquellas que permitían mejorar el encaje ambiental del proyecto y resultaban menos impactantes desde el punto de vista ambiental y económico.

4.3 Análisis de la incidencia del PGOU sobre el medio ambiente

Los apartados en los que se identifican, caracterizan y valoran los impactos han constituido la pieza central de este Informe de Sostenibilidad Ambiental, ya que han aportado la información necesaria para evaluar, con cierta exactitud, las repercusiones ambientales del Proyecto en sus diferentes fases: ejecución u obra y explotación o funcionamiento. De igual manera, el propio reconocimiento de los

impactos, resultó una labor decisiva para proceder al diseño de las medidas correctoras y ajustar el Programa de Vigilancia Ambiental.

Los previsibles impactos (tanto positivos como negativos) que sucederían en el ámbito del términio municipal con la ejecución de las propuestas que establece el PGOU y que han sido la base a la hora de establecer las medidas preventivas y correctoras, son, tanto en la fase de obras como en la fase de explotación:

- Cambios en el clima, tanto en la escala micro, como en la media o en la global.
- Incremento de los niveles sonoros.
- Aumento de la contaminación atmosférica.
- Contaminación lumínica.
- Afecciones a las aguas: contaminación, alternación de los procesos de escorrentía y de erosión – sedimentación, disminución del nivel freático de las aguas subterráneas.
- Alteración de la geomorfología local.
- Pérdida de valores naturales.
- Alteración del sustrato: destrucción, compactación, incremento de la erosión y contaminación.
- Impactos sobre la vegetación: destrucción directa y afección a la vegetación freatófila.
- Perturbación de los hábitats para la fauna.
- Cambios en el paisaje urbano.
- Introducción de nuevas pautas demográficas y espaciales.
- Incremento de la población activa.
- Efectos sobre la salud por inmisión de contaminantes y ruidos.
- Cambios en el sistema territorial.
- Disminución de los terrenos productivos.
- Incremento de los ingresos municipales.

Además de los impactos ya comentados, se ha llevado a cabo un análisis de la incidencia del PGOU sobre los espacios ambientalmente sensibles y/o afectados por la legislación sectorial, estando todos ellos incluidos en la ordenación del suelo del PGOU como Suelo Rústico de Protección, a excepción de los afectados por suelos urbanizables clasificados por el Plan vigente:

- Bienes de Interés Cultural.

- Yacimientos arqueológicos.

En lo que concierne a las vías pecuarias, éstas son incluidas en el Suelo Rústico de Protección Natural a su paso fuera de la trama urbana. En los suelos urbanizables de nueva creación son calificados como Sistemas Generales de Espacios Protegidos. Y cuando son incluidas dentro de los Suelos Urbanos y Urbanizables asumidos, se ha procurado su integración y adecuamiento.

4.4 Incorporación de los criterios de sostenibilidad ambiental del PGOU

Un logro muy interesante de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes ha sido la incorporación preliminar de los criterios básicos de sostenibilidad urbanística, detallados en la tabla que se presenta a continuación y que han sido incorporados a lo largo del dilatado proceso de formulación de la estrategia de ordenación urbanística. Este proceso, ha dado como resultado una ordenación del término municipal, que aún condicionada por diversos factores urbanísticos, ha implementado en la medida de lo posible los siguientes criterios, lo que ha redundado en un incremento de la sostenibilidad global del Plan, al margen de los beneficios ambientales que el cumplimiento de las medidas correctoras establecidas por este documento de Evaluación Ambiental conllevarán con seguridad y que se detallan en el correspondiente apartado:

INCORPORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DEL PLAN	
Objetivos	Criterios aplicados
Protección de los elementos de alto valor ambiental	Clasificación como Suelo Rústico de Protección
Recuperación de las vías tradicionales de comunicación	Acciones de acondicionamiento y de incoporación a la red de corredores verdes y de carril bici.
Conservación de los cauces fluviales	- Todas las propuestas de nuevos suelos que presenta el PGOU, evitan la edificación en al menos 60 metros en torno al cauce de los ríos. - En el suelo rústico, forman parte del Suelo Rústico de Protección de Riberas.
Modelo urbanístico de ciudad compacta	Localización de los nuevos suelos urbanizables en continuidad con suelos urbanos o urbanizables ya existentes.
Incremento de las zonas verdes y otros espacios públicos	- Incremento de las zonas verdes. - Creación de sendas peatonales y carril bici.
Minimización de los desplazamientos para los nuevos suelos urbanizables y sistemas generales	- Multifuncionalidad en el diseño de los nuevos suelos. - Propuesta viario mallado y. - Desplazamiento del tráfico pesado.
Sostenibilidad energética	- Incorporación de la normativa de eficiencia energética en al construcción.
Solicitud de aumento de la concesión de agua para abastecimiento	Solicitud de aumento de la concesión de agua para abastecimiento a la Confederación Hidrográfica del Duero.
Separación de las aguas residuales (fecales y pluviales)	Creación de una red de saneamiento separativa en los nuevos suelos a desarrollar
Creación de la nueva red de saneamiento separativa	En los nuevos suelos a desarrollar, se proyecta la creación de una nueva red de saneamiento separativa.
Minimización de los impactos sonoros	- Disminución de los estándares acústicos del código técnico a 50 dB (A) durante el día y 30 dB (A) por la noche - Banda verde de protección de un mínimo de 135 m., en torno a las grandes infraestructuras en la que se prohíbe la edificación residencial.
Mejora de la movilidad y la accesibilidad en el casco	- Infraestructura mallada - Bulevares peatonales y carril bici - Sistema de rotondas - Accesos independientes areas económicas

4.5 Medidas para la corrección o compensación de los impactos ambientales negativos

La introducción de los criterios de sostenibilidad ambiental en la fase de diseño ha resultado un factor determinante a la hora de reducir de forma global la incidencia ambiental del proyecto. Asimismo, la aplicación de las medidas correctoras establecidas para las fases de obra, y en menor medida en la de explotación, debería contribuir activamente a mejorar la sostenibilidad global de los futuros desarrollos.

4.6 Coherencia externa del PGOU con otros planes y programas

En el presente informe se valoró el grado de coherencia existente entre Plan y Proyecto, llegando a la conclusión de que el modelo territorial propuesto por el PGOU de Santa Marta de Tormes resulta coherente con el resto de planes ambientales y territoriales de rango superior.

4.7 Programa de Vigilancia

La finalidad del PVA que incorpora el presente Documento de Evaluación Ambiental es realizar un seguimiento adecuado de los impactos identificados, detectar la aparición de otros no previstos y, de manera especifica, supervisar la puesta en práctica de las medidas preventivas y correctoras previstas, determinando su efectividad real.

Desde el punto de vista operativo, el Programa de Vigilancia Ambiental de un Plan General se basa en la comprobación, por parte de los técnicos de la administración correspondientes, de que los futuros desarrollos cumplan con la normativa establecida al respecto y se recomienda realizar visitas a terreno para la supervisión (inspección ocular), toma de datos (medición de indicadores) y posterior elaboración de los Informes.

Cabe mencionar en este apartado, que según la legislación vigente, los consiguientes planeamientos de desarrollo deberán incorporar su correspondiente estudio de impacto ambiental que evaluará de una forma más concreta los posibles efectos sobre el medio ambiente.

MEMORIA AMBIENTAL CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA).

I. DESCRIPCIÓN DEL PLAN

1.1.- CARÁCTER DEL PLAN.

El Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes promueve la redacción del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de su término municipal como revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, aprobadas definitivamente el 19 de mayo de 1987. Sucesivos cambios en la legislación urbanística estatal y regional, el inicio de la tramitación de unas Directrices de Ordenación del Ámbito Subregional del Área Urbana de Salamanca, así como varias modificaciones puntuales, el desarrollo de una parte importante de las previsiones del planeamiento y un importante desarrollo urbanístico del municipio motivan la necesidad de una revisión de dicho instrumento de planeamiento. A estos condicionantes se añade la necesidad de que Santa Marta de Tormes redefina su modelo territorial, tanto en el sentido de encauzar las dinámicas de crecimiento como de regular los procesos urbanísticos en las zonas centrales.

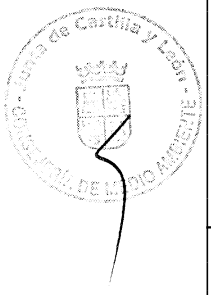
1.2.- PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS.

El modelo territorial propuesto por el PGOU, que se concreta en el documento que se tramita, se articula en torno a una serie de objetivos generales entre los que se pueden destacar:

a. Proteger los espacios rústicos valiosos de las riberas y el área regable situada al norte del municipio.
b. Aportar una estructura urbana clara al municipio, mediante la generación de una red viaria mallada y jerarquizada que supere la actual carencia de elementos estructurantes. Esta red viaria no sólo facilita la movilidad rodada, sino que se plantea. como un enlace para peatones y ciclistas y permite el paso del transporte público en caso necesario. También es la base para una adecuada organización del verde y los equipamientos.
c. Integrar las actuaciones infraestructurales de nivel supramunicipal en la red viaria del 'municipio, mejorando además la relación con Salamanca con un nuevo puente sobre el Tormes.
d. Continuar el proceso de diversificación funcional emprendido en los últimos años mediante la previsión de crecimientos para actividades económicas, tanto industriales como terciarias.
e. Recualificar enclaves industriales que con el paso del tiempo han quedado rodeados de tejidos residenciales, generándose situaciones que aconsejan el cambio de uso.
f. Localizar el uso industrial en un nuevo sector situado al sur de la autovía Ávila-Salamanca con acceso directo desde la misma.
g. Disponer un parque tecnológico en el suelo comprendido entre el sector de uso industrial y el tejido residencial de Valdelagua.

Además, en la revisión del PGOU de Santa Marta de Tormes se incorporan una serie de objetivos y acciones ambientales con objeto de minimizar y/o mejorar las afecciones de éste sobre el medio:

LÍNEA ESTRATÉGICA	ACCIONES DEL PLANEAMIENTO
Mejorar los recursos hídricos y saneamiento de las aguas residuales	- No se proponen actuaciones específicas en esta línea al haberse adecuado recientemente la EDAR y servicios de abastecimiento.
Desarrollar una gestión de residuos basada en criterios de sostenibilidad	- Regulación en normativa de los vertidos en suelo rústico.
Prevenir la pérdida de la calidad del aire	- Diseño de una red de movilidad alternativa (carril-bici y peatonal que mejore las comunicaciones con la ciudad de Salamanca) - Propuesta de Paseo fluvial en torno al Tormes. -Traslado del matadero fuera del casco urbano.
Incentivar el ahorro energético y el uso de las energías renovables	- Traslado a la normativa del PGOU de las determinaciones del Real Decreto *47/2007* por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.
Minimizar la problemática ambiental asociada al transporte y la movilidad	- Creación de una red de rutas cicloturísticas - Paso inferior entre el polideportivo municipal y Valdelagua - Nueva rotonda que desvía el tráfico procedente de la industria evitando su paso por el casco urbano.
Potenciar los valores ecológicos y paisajísticos	- Nuevos parques urbanos - Restauración de la ribera del arroyo Requesenes - Parques lineal y protección del cauce del río Tormes - Sistema de bulevares ajardinados - Parque central - Protección ecosistema de la Isla del Soto
Desarrollar una estructura urbana cohesionada	- Nuevos accesos a Aldebarán - Ordenación de usos de suelo - Red de rutas cicloturistas - Nuevo puente sobre el Tormes - Urbanización de vacíos intersticiales y áreas periurbanas - Relocalización de la industria situada en casco urbano - Mejoras en las vías de comunicación mediante el mallado de estructura urbana
Mejorar los sistemas de espacios libres y equipamientos	- Se cumplen las disposiciones legales vigentes en cuanto a estándares de dotaciones de sistemas generales de espacios libres y equipamientos. - Se adecuan a las necesidades derivadas del aumento y estructura de población experimentado en los últimos años y para atender las previsiones estimadas.



1.3.- **PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SANTA MARTA DE TORMES.**

El nuevo PGOU ordena el espacio municipal, asumiendo clasificaciones establecidas por Planes anteriores e introduciendo nuevas pautas urbanísticas, obteniendo así una clasificación diferente respecto al Plan vigente:

Suelo urbano. Engloba aquel que cumple las condiciones del artículo 11 de la Ley *5/1999.* El nuevo modelo propuesto se basa en una regulación por ordenanzas en el suelo urbano y la definición de condiciones para los nuevos ámbitos de suelo urbano, configurando cada uno de ellos un sector independiente.

En suelo urbano consolidado se incluyen los ámbitos de las NNSS vigentes correspondientes al suelo urbano con regulación directa mediante ordenanzas y al incluido en las áreas de remodelación optativa, al entenderse que resulta pertinente la ordenación detallada desde el Plan, así como aquel suelo que ha alcanzado la condición de suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento urbanístico.

El suelo urbano no consolidado abarca las Áreas Problema consideradas en las Normas Subsidiarias de 1987 que no han sido desarrolladas, todas ellas con uso predominante residencial y suelos para los que se propone una ordenación sustancialmente diferente (cambio de usos industriales a usos residenciales), de acuerdo con el artículo 12 de la Ley *5/1999.*

Suelo urbanizable. El suelo urbanizable residencial se localiza en su mayoría en la zona central del municipio, en torno a la N-501, ordenando los crecimientos de la periferia urbana dotándoles de una estructura viaria mallada que favorezca la comunicación entre las áreas urbanizadas del municipio y los nuevos crecimientos y la ciudad de Salamanca. El límite norte se establece por la ronda norte propuesta, que actúa como cierre del suelo urbanizable y las vegas de regadío, siendo el límite sur el entorno del Canal de Villagonzalo.

Se propone otro sector de suelo urbanizable al sur de la urbanización Valdelagua, entre la carretera CL-510 y el límite sur del término municipal que dará continuidad a los crecimientos existentes tanto en el municipio de Santa Marta de Tormes como en el municipio vecino de Carbajosa.

Existen otras dos pequeñas piezas de suelo urbanizable, una al noroeste de Valdelagua y otra al sureste de la circunvalación sur de Salamanca propuesta (cementerio), destinadas a infraestructuras y sistemas generales.

El único sector no residencial del ámbito se ubica al sur de la autovía N-501 Avila-Salamanca, entre la urbanización residencial Valdelagua y el límite municipal al este.

Suelo rústico. No se ha juzgado oportuno establecer suelo rústico común, dadas las reducidas dimensiones del término y las afecciones existentes y derivadas de las propuestas del Plan en la zona sur. Se han delimitado cinco categorías de suelo rústico: Entorno urbano, Protección natural, Protección cultural, Protección agropecuaria, Protección de infraestructuras, Asentamiento Irregular.

la propuesta de ordenación del PGOU excluye de futuros procesos urbanizadores los espacios más valiosos desde la óptica ambiental y productiva, clasificándolos como suelos rústicos con protección, bien natural o bien agropecuaria y estableciendo una amplia banda de Suelo Rústico de Entorno Urbano que ejercerá un efecto protector de los suelos más valiosos frente a la urbanización. Así, la ordenación contribuye a mantener los paisajes tradicionales de Santa Marta de Tormes, las funciones ecológicas del río Tormes y de los terrenos próximos a éste y garantiza la viabilidad productiva de su fértil vega fluvial. las tierras cerealistas del extremo sur y suroriental del término también son clasificadas como suelo rústico de protección agropecuaria, propiciando una transición gradual entre los suelos urbanos y los espacios arbolados del término vecino. Como suelo rústico con protección cultural se delimita el yacimiento arqueológico de Valdelagua y se incluyen como Suelo rústico con protección de infraestructuras la Autovía N-501 Ávila - Salamanca, la Carretera CI-510 a Alba de Tormes, la Ronda exterior sur de Salamanca y el Radiofaro militar de la carretera CI-510. Finalmente la nueva categoría de suelo rústico de asentamiento irregular se acoge para permitir la regularización y el control ambiental de una instalación industrial existente en la zona norte del municipio.

	SUPERFICIE (Has)	%
SUELO URBANO	362,06	37,6
Consolidado	311,22	32,3
No consolidado	50,84	5,3
SUELO URBANIZABLE	223,95	23,2
SUELO RÚSTICO	379	39,2
SR Entorno urbano	48,19	5,0
SR Protección especial	66,60	6,9
SR Protección cultural	3,69	0,4
SR Protección agropecuaria	181,07	18,7
SR Protección infraestructuras	76,43	7,9
SR Asentamiento irregular	3,02	0,3
TOTAL	965	100

11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

11.1.- DESCRIPCiÓN

Se trata de un documento cuya redacción es responsabilidad del promotor, y en el que se han abordado diversas cuestiones, entre las que cabe destacar:

Las condiciones originales del ámbito relativas a medio físico, infraestructuras y equipamientos y aspectos socioeconómicos, su valor ambiental y su aptitud teórica para el cambio, lo que de manera preliminar determina la posibilidad o imposibilidad de desarrollar el proyecto.

Las afecciones sectoriales a las que está sometido el ámbito de intervención y la teórica concurrencia de riesgos naturales o antrópicos en el mismo, condicionantes que se superponen a las propias características y cualidades del territorio.

La coherencia del Plan en relación con los Planes Sectoriales de Rango Superior.

El grado de incorporación preliminar de los criterios de sostenibilidad ambiental al proyecto urbanístico (análisis de alternativas y aplicación de medidas correctoras en fase de diseño).

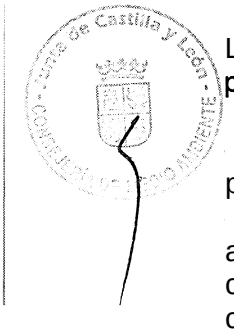
La identificación de los impactos, tanto de signo negativo como positivo, que potencialmente provocaría la materialización del proyecto en el ámbito sin aplicación de las medidas correctoras, la caracterización y valoración de la importancia de los mismos.

Las medidas correctoras establecidas para las fases de ejecución y explotación.

La propuesta específica de Programa de Vigilancia Ambiental.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) fue redactado en febrero de 2009 en base a la normativa vigente y con las consideraciones del Documento de Referencia incluyendo los contenidos a los que obliga el Anexo I de la Ley *9/2006*. Sometido a trámite de consultas junto con el documento urbanístico del PGOU se procedió a su revisión en julio de 2010 con objeto de incorporar las sugerencias recibidas en el periodo de consultas procedente de la información pública y de los informes sectoriales recibidos durante este periodo.

11.2.- PRINCIPALES PROPUESTAS A INCLUIR EN EL PLAN.



Los contenidos y principales estrategias del PGOU se resumen en los siguientes puntos:

Propuesta de un modelo de ciudad compacto integrando los crecimientos preexistentes inconexos y carentes de infraestructuras y servicios.

Optimización del uso de los recursos, a través de: una red dotacional más adaptable y equilibrada a las necesidades locales y globales, la potenciación de las centralidades locales como base para una mejora de calidad de vida, la previsión de creación de vivienda protegida en los nuevos desarrollos.

Contribuir a la dinamización de la base productiva local, a través de: la previsión de nuevos espacios de actividad económica (suelo para actividades económicas), flexibilizando los usos en las zonas urbanas existentes para atender mejor a las necesidades cambiantes y de mejorar la sostenibilidad económica de las actuaciones propuestas a largo plazo.

Mejorar la integración de Santa Marta de Tormes con su entorno periurbano, tanto con la ciudad y funcionalidades de Salamanca capital como con los valores naturales del entorno representados por el río Tormes y las vegas de regadío.

El modelo propuesto, establece como límite del nuevo crecimiento urbano la vía de cierre norte hacia Naharros, ocupando únicamente al norte de esta vía un sistema general dotacional, con un uso poco intensivo (deportivo con limitación de ocupación por elementos impermeabilizadores que mantengan la permeabilidad de los terrenos) y que no supone una gran alteración paisajística, a la vez que constituye un remate dotacional para el bulevar Norte-Sur. De esta manera se mantiene la ordenación de esta zona del término municipal donde se están llevando a cabo importantes procesos de periurbanización sin aumentar la capacidad residencial del municipio por encima de las necesidades estimadas para el periodo de planificación del plan y permitiendo la instalación de un sistema general deportivo compatible con el ámbito natural en el que se inserta (zona de vega) y que da servicio a la población. la capacidad residencial de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelos clasificados en esta alternativa (suelo Urbano No Consolidado con planeamiento asumido -2.183 y suelo Urbanizable- 4.342) es de 6.525 viviendas.

El promotor considera que este número de viviendas es suficiente para asumir de forma holgada la demanda residencial en el municipio en el horizonte temporal del Plan General, al mismo tiempo que es la opción que articula las preexistencias y los nuevos crecimientos de forma sostenible con un menor consumo de suelo.

El modelo propuesto incorpora además una importante superficie destinada a actividad económica, al sur de la carretera SA-20, cuya ordenación respeta los valores naturales preexistentes caracterizados por la presencia de un hábitat prioritario, integrado por "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta" (6220). los futuros desarrollos excluirán de cualquier tipo de urbanización la parte del hábitat que quede comprendida dentro del sector de suelo para actividades económicas, estableciéndose una reserva de suelo destinada a albergar espacios libres públicos. En continuidad con estos suelos, el hábitat se clasifica como Suelo Rústico de Protección Natural, en coherencia con lo que exige el Reglamento de Castilla y león.

Además, la alternativa de modelo territorial elegida se basa en los siguientes elementos:

la recualificación de los espacios fluviales, con una urbanización con carácter de paseo en suelo urbano y la preservación de las áreas no urbanizadas en el norte del municipio con su clasificación de Protección Natural;

la preservación de la vega de regadío del norte del municipio mediante clasificación como Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.

Dos piezas de remate con los tejidos preexistentes en el entorno de Valdelagua. Uno de carácter residencial al sur de la CI-510 y otro destinado a Sistemas Generales en el espacio situado entre la autovía y el Paraje de las Pellejonas.

Un área central donde se concentra el crecimiento residencial bajo criterios de compacidad y continuidad con el tejido urbano de núcleo histórico de Santa Marta y los crecimientos más densos de su entorno. Dicho crecimiento se planea generando una malla que organiza las numerosas construcciones preexistentes, inconexas y dispersas, orientándola de forma ortogonal a la antigua N-501 (actual N-501a), que

adquiere un ahora carácter urbano, y en torno a dos bulevares centrales en torno a los que se organizan las principates dotaciones y espacios libres públicos. De ellos, uno se orienta en dirección Este-Oeste, ocupando una posición baricéntrica entre la carretera nacional y la autovía, y otro en dirección Norte-Sur que comunique el área de actividad económica en el sur con los crecimientos al Norte de la antigua carretera nacional. Estos bulevares se plantean como ejes ambientales y vertebradores de tráficos peatonales, ciclables y de transporte público, que se completarían con dos vías de cierre que plantean alternativas para tráfico motorizado de recorridos longitudinales a la antigua N-S01, al sur en paralelo al canal de Villagonzalo y al norte como límite del crecimiento frente a la vega de regadío.

Una pieza al norte de los crecimientos, entre la vía de cierre norte y la carretera de Nueva Naharros, clasificada como Sistema General equipamiento deportivo para satisfacer las necesidades de equipamiento para los crecimientos propuestos.

El resto de alternativas de modelo territorial contempladas, supondrían incrementos de suelo urbanizable y la 'ausencia de articulación y ordenación necesaria del territorio municipal con consecuencias sobre la sostenlblüdad global del municipio. Se descartan por suponer consurnosexceslvos de suelo no necesarios para satisfacer la demanda de residencia ni para la articulación ordenada de los tejidos urbanos y dotación de equipamientos contribuyendo a mantener los problemas de tráfico actuales y el desequilibrio en materia de equipamientos y servicios así como los desarrollos dispersos por el término municipal.

En la alternativa elegida se plantea la continuidad de los suelos propuestos para actividad económica de tal manera que sea más lógica su funcionalidad estableciendo en la normativa que acompaña al plan la obligatoriedad de respetar la protección del Hábitat prioritario que discurre por este sector incluyéndolo en sistema general de espacios libres del Plan.

La evaluación ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes se ha realizado de manera simultánea a su revisión y redacción de tal manera que desde el ISA no se realiza ninguna propuesta sustancial que modifique, sustituya, corrija o cambie actuación alguna de las redactadas en el PGOU. Éstas han sido adaptadas a los condicionantes ambientales detectados a lo largo del proceso de redacción y que se recogen en el siguiente cuadro. En éste se identifican las actuaciones del PGOU con incidencia ambiental y las medidas adoptadas para su minimización.

Aspectos ambientales	Objetivo general del PGOU	Descripción de las actuaciones del PGOU
Conservación del patrimonio ambiental, natural y cultural	Protección de los elementos de valor ambiental y natural	El PGOU incorpora en el Suelo Rústico de Protección aquellos espacios rurales (vegas del regadío del norte), naturales de alto valor (ribera del Tormes) y ambientales (suelos con presencia de Hábitats). Se incluyen aquí los espacios protegidos por la legislación sectorial como los considerados como tales por el Plan tanto por su valor intrínseco como por su singularidad en el contexto municipal.
	Protección de los elementos de valor cultural	El patrimonio cultural de la ciudad se protege de las siguientes formas:

		Se reconoce un régimen especial para los bienes protegidos por la normativa supramunicipal en materia cultural Yacimiento de Valdela ua .
	Protección y recuperación de vías tradicionales de comunicación	El PGOU integra las vías tradicionales de comunicación mediante su acondicionamiento e incorporación a la red de corredores verdes y carril bici o mediante su inclusión en el Suelo Rústico de Protección (caso de las Vias Pecuarias.
	Conservación de cauces fluviales	Las propuestas de nuevos suelos establecen una franja perimetral en torno al cauce del río Tormes incorporándolo al sistema de espacios libres. El cauce del Tormes y sus márgenes sobre suelo rústico son protegidos como "Suelo Rústico de Protección Natural"
Prevención de riesgos naturales y /0 tecnológicos	Aplicación de régimen de protección contra riesgos	El municipio de Santa Marta de Tormes tiene un riesgo medio conforme a lo establecido en el Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL). Tras el análisis de riesgos realizado en el ISA (apartado 5.17) se desestiman otros riesgos. Para el caso de los suelos sometidos a riesgos por inundación éstos son contemplados por el PGOU, evitando su urbanización e incorporando medidas preventivas y correctoras según lo dictado en el informe vinculante emitido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero (Suelo urbanizable Espacios Protegidos o suelo rustico de protección especial por riesgos).
Modelo territoria l	Perseguir un modelo urbanístico de ciudad compacta y sostenible	El PGOU define un proyecto de ciudad que busca una forma urbana compacta basada tanto en las necesidades de desarrollo de la sociedad, sus actividades y las condiciones de interrelación entre estas como en los valores ambientales del territorio y la consideración tanto de los servicios ambientales que prestan los espacios no urbanizados a las ciudades como de los ries os naturales.
	Minimización de los desplazamientos	Los nuevos suelos residenciales son diseñados como espacios multifuncionales con diversidad de usos (residencial, educacional, comercial, deportivo, sanitario, etc.) de manera que la movilidad se vea reducida (mayor accesibilidad a servicios y equipamientos de manera mas equitativa). Los sistemas generales propuestos se locallzan junto a las principales vías de comunicación para facilitar su accesibilidad. Se mejora la movilidad con la ciudad de Salamanca a través del nuevo puente y la estructura mallada propuesta y se evita el tráfico pesado por el casco urbano mediante el nuevo sistema viario de rotondas.
	Incremento de la superficie de zonas verdes y otros espacios públicos	Ampliación de la superficie de zonas verdes del municipio a través de la propuesta de un parque central y bulevares, que han de diseñarse bajo criterios que garantizan una correcta integración en su entorno.

	Sostenibilidad energética	Las nuevas edificaciones y zonas libres han de ser proyectadas con criterios de minimización del consumo de recursos energéticos (recogido en la normativa).
	Creación de vivienda protegida	Las condiciones definidas para los nuevos desarrollos en suelo urbanizable incluyen la previsión de un mínimo del 50% de la edificabilidad residencial destinada a la construcción de vivienda protegida.
Infraestructuras	Garantizar la concesión de agua para abastecimiento	La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero informó con fecha 23 de marzo de 2009 que los aprovechamientos solicitados por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes para satisfacer la nueva demanda generada resultan, en principio, compatibles con el Plan Hidrológico de la Cuenca del Duero, dado que se estima existen recursos suficientes en la Unidad Hidrogeológica 02.19 "Ciudad Rodrigo-Salamanca". De igual manera, según la citada Oficina, las características geométricas y técnicas de la red actual que da servicio a una serie de municipios próximos a Salamanca, posibilitarían el abastecimiento a una población equivalente de 260.000 habitantes (considerando un módulo de dotación de unos 400 litros/habitante/día), cifra muy lejos de alcanzar.
	Creación de una nueva red de saneamiento separativa	Para todos los nuevos suelos a desarrollar, el PGOU proyecta la red de saneamiento doble, con dos tipos de conductos, uno para las aguas pluviales y otro para las fecales, adecuando así una mejora en su tratamiento posterior.
	Mejora del sistema de depuración de aguas residuales	Se propone la realización de un Plan de Mejora de la red de saneamiento para que se incluya un pretratamiento de las aguas pluviales, además de obras de mejora sobre los aliviaderos y medidas para la gestión de vertidos emitidos a la red de saneamiento municipal o a elementos del Dominio Público Hidraúlico.
	Ampliación del abastecimiento eléctrico	EL PGOU propone la creación de nuevas subestaciones eléctricas y la ampliación de las existentes que garantice el suministro eléctrico a los nuevos desarrollos.
	Ampliación del abastecimiento de gas	EL PGOU propone la creación de nuevas Estaciones de Regulación y Medida y la ampliación de las existentes para garantizar el suministro de cas a los nuevos desarrollos.
	Reducción de las emisiones globales de gases contaminantes a la ciudad	Se establecen actuaciones de mejora de la movilidad y reducción del tráfico, que suponen un ahorro importante de las emisiones procedentes del tráfico rodado.
Ruido y calidad del aire	Minimización de los impactos sonoros	En aquellos sectores colindantes a infraestructuras del transporte, se ha diseñado una banda verde de protección de un mínimo de 1,35 m., en la que se prohíbe la edificación residencial.
	Mejora de la movilidad urbana y de la accesibilidad en el casco urbano	Las actuaciones en materia de la red de viaria se orientan a la mejora de la movilidad con la ciudad de Salamanca y a la eliminación del tráfico pesado por el casco urbano.

Sostenibilidad en el transporte	Fomento del transporte en bicicleta	El PGOU establece una serie de medidas relacionadas con la potenciación del uso y la mejora de las deficiencias que presenta el transporte en bicicleta (carril bici/ oeatonal).
	Integración de la Autovía SA-20	El PGOU establece un viario paralelo a la Autovía Ávila-Salamanca que facilite la movilidad norte sur y este-oeste en el término municipal.
Sostenibilidad económica	Sostenibilidad económica de las actuaciones propuestas	El PGOU considera el ciclo completo de vida de las infraestructuras y servicios a efecto de los costes de su mantenimiento. Esta medida permite una evaluación más completa de los efectos económicos de las decisiones derivadas del modelo territorial.

111. EFECTOS SIGNIFICATIVOS PREVISIBLES DE LA APLICACiÓN DELPGOU DE SANTA MARTA DE TORMES.

La revisión de las Normas Subsidiarias del término municipal de Santa Marta de Tormes y la definición del nuevo PGOU incluye un conjunto de actuaciones que afectan directa o indirectamente a los diferentes factores ambientales y socioeconómicos presentes en el municipio.

El modelo territorial propuesto en la revisión del PGOU refleja la voluntad expresada por la Corporación de dar una estructura urbana ordenada al municipio estableciendo continuidades entre sus diferentes partes inconexas. La Corporación plantea el alcance temporal de su estrategia de desarrollo. El modelo territorial propuesto lo entiende como sostenible desde el punto de vista ambiental y su finalidad no.es incrementar la superficie urbanizada, sino dar cohesión territorial a la situación actual del municipio a través de la ordenación y planificación de las infraestructuras, equipamientos y suelo para actividades económicas necesario para el desarrollo sostenible del municipio.

La principal afección del nuevo modelo territorial que se propone es la ampliación del suelo urbanizable hasta alcanzar una superficie total de 224 Has. que suponen algo más del 23% del suelo municipal. El resto del término municipal se clasifica como suelo urbano, 362 Has, que suponen un 37,6% de la superficie del término y el resto como suelo rústico, el cual constituye prácticamente el 40% del suelo municipal estando el 90% de éste adscrito a la categoría de Suelo Rústico de Protección y el resto clasificado como Suelo rústico de entorno urbano.

El área de crecimiento propuesto se plantea en dirección este con objeto de integrar las infraestructuras y barrios preexistentes persiguiendo un modelo de desarrollo territorial compacto y equilibrado en el que se prima la mejora de la movilidad y la potenciación de las actividades económicas.

Condicionantes importantes a la hora de determinar esta delimitación han sido la protección de la ribera y entorno del río Tormes, de las Vegas de regadío al noreste, las campiñas al sureste y los escasos espacios protegidos presentes en el término municipal. El desarrollo de las intraestructuras y equipamientos necesarios para el aumento de población previsto y los criterios de sostenibilidad en toda su definición han primado la elección del modelo.

Los principales impactos (tanto positivos como negativos) que sucederían en el ámbito del término municipal con la ejecución de las propuestas que establece el PGOU y que han sido la base a la hora de establecer las medidas preventivas y correctoras, son, tanto en la fase de obras como en la fase de explotación:

Cambios en el clima, tanto en la escala micro, como en la media o en la global.
Incremento de los niveles sonoros.
Aumento de la contaminación atmosférica.
Contaminación lumínica.
Afecciones a las aguas: contaminación, alternación de los procesos de escorrentía y de erosión - sedimentación, disminución del nivel freático de las aguas subterráneas.
Alteración de la geomorfología local.
Pérdida de valores naturales.
Alteración del sustrato: destrucción, compactación, incremento de la erosión y contaminación.
Impactos sobre la vegetación: destrucción directa y afección a la vegetación freatófila.
Perturbación de los hábitats para la fauna.
Cambios en el paisaje urbano.
Introducción de nuevas pautas demográficas y espaciales.
Incremento de la población activa.
Efectos sobre la salud por inmisión de contaminantes y ruidos.
Cambios en el sistema territorial.
Disminución de los terrenos productivos.
Incremento de los ingresos municipales.

Además de estos impactos, todos ellos inevitables pero asumibles aplicando las medidas preventivas y correctoras oportunas descritas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, se ha llevado a cabo un análisis de la incidencia del PGOU sobre los espacios ambientalmente sensibles y/o afectados por la legislación sectorial (habitats prioritarios, vías pecuarias), estando todos ellos incluidos en la ordenación del suelo del PGOU como Suelo Rústico de Protección, a excepción de los afectados por suelos urbanizables clasificados por el Plan vigente para los cuales se establecen medidas concretas de protección en la normativa.

El análisis de riesgos naturales y tecnológicos realizado permite descartar la existencia de éstos a excepción del riesgo por inundación que se considera medio para lo cual se han establecido medidas correctoras como la no urbanización de los sectores afectados y su inclusión en la categoría de Suelo Rústico de Protección Especial.

El promotor entiende que sobre el medio socioeconómico el modelo territorial planteado contribuye a la consecución de un modelo territorial ambientalmente sostenible y equitativo, dado que se priorizan los desarrollos urbanísticos sobre espacios periurbanos antropizados, se optimiza el tejido urbano consolidado y los nuevos crecimientos no generan dependencia del vehículo privado al limitar los mismos con la trama urbana y completar esta mediante una estructura mallada que favorezca los flujos de comunicación y mejora la accesibilidad en el municipio y con la capital salmantina bien a través de vehículo privado, de transporte público, de carril bici o peatonal.

El resto de impactos detectados tendrá escasas repercusiones e intensidad sobre el medio, siendo de carácter moderado y/o reversible.

Por todo ello, y como se expone en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, el promotor estima que el efecto previsible del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes es de forma global de carácter positivo al incorporar en su definición una serie de criterios de sostenibilidad que han minimizado el impacto sobre el medio aunque siempre se requiere la aplicación de las medidas preventivas y correctoras oportunas y el seguimiento del Plan de Vigilancia Ambiental así como el establecimiento de los indicadores propuestos para su control por parte del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

La introducción de los criterios de sostenibilidad ambiental en la fase de diseño ha resultado un factor determinante a la hora de reducir de forma global la incidencia ambiental del proyecto. Asimismo, la aplicación de las medidas correctoras establecidas para las fases de obra, y en menor medida en la de explotación, debería contribuir activamente a mejorar la sostenibilidad global de los futuros desarrollos.

Junto con estas actuaciones, incorporadas durante en la redacción del PGOU y en la elección de la alternativa propuesta como modelo territorial desde este se determinan una serie de medidas de prevención y corrección para aquellos impactos inevitables procedentes del desarrollo del nuevo PGOU cuyos objetivos principales son:

Conservación de la calidad atmosférica.
Medidas para minimizar el riesgo de contaminación lumínica.
Protección contra el ruido.
Conservación de suelos.
Medidas para la protección de las aguas.
Medidas de protección del paisaje.
Uso racional de recursos naturales.
Conservación de la vegetación y protección de fauna.
Gestión de residuos urbanos y residuos procedentes de la construcción y demolición.
Protección del patrimonio.
- Protección de vías pecuarias.

IV. EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS E **INFORME** DE ALEGACIONES.

IV.1.-RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS, ART. 10 LEY *9/2006*.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Santa Marta de Tormes fue expuesto a información pública por un plazo de 45 días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 47, de 10 de marzo de 2010. Durante dicho periodo, según certifica el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, se han recibido dentro de plazo 15 alegaciones de particulares, asociaciones y empresas de las que tres pueden considerarse con contenido ambiental.

-D" Teresa Iscar Sánchez, en representación de Fetecaja, S.L. que afecta a determinada parcela y que desestima el promotor por entender que el ámbito queda comprendido dentro de la zona inundable de 500 años de acuerdo con los criterios de la Confederación Hidrográfica del Duero.

-D. Jesús Santos Corral, en representación de Izquierda Unida, que afecta al modelo del PGOU y es desestimada por el promotor que considera que el modelo territorial propuesto es sostenible.

-D. Gorka Esparza Barandiarán, en representación de la Asamblea Ecologista en Santa Marta de Tormes que afecta al modelo del PGOU, sistemas de movilidad y protección de las riberas del Tormes y que desestima el promotor toda vez que entiende que el modelo territorial propuesto es sostenible, permite mejor movilidad y usos ciclables y que se cumplen las determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero en la protección de los alrededores del Tormes.

Además, el órgano promotor se encargó de la realización de las correspondientes consultas específicas a las administraciones públicas y público interesado que fueron señalados en el Documento de Referencia, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley *9/2006,* con la siguiente contestación:

- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca. Realiza una serie de indicaciones y sugerencias referidas a cuestiones diversas, relativas a:

a) Afección a vías pecuarias. Se solicita ampliar la descripción de las vías pecuarias afectadas, especificar que cualquier modificación del trazado deberá cumplir las determinaciones especificadas para ese supuesto en la Ley *3/1995,* de Vías P.ecuarias, y plasmar con más claridad en la cartografía el trazado y nomenclatura de las mismas. En la versión revisada del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), remitido al organismo ambiental competente y que será parte integrante de la documentación facilitada para la Aprobación Provisional del PGOU, se incluye nueva descripción relativa a las vías pecuarias (apartado 5.15, pág. 99), así como una referencia expresa a la Ley estatal de Vías pecuarias (Anexo I del ISA, pág. 211). Además el Servicio Territorial indica que la Administración competente ha iniciado un proceso de clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Santa Marta de Tormes, según Orden de 21 de enero de 2009 de la Consejería de Medio Ambiente. Según la información remitida por el Servicio Territorial del Medio Ambiente las vías pecuarias reconocidas en el municipio son las siguientes:

Cordel de Salamanca
Vereda de Salamanca a Encinas
Colada del Camino de Calvarrasa de Arriba o Colada que desde el Cordel de Alba de Tormes baja a los bebederos del Río Tormes.

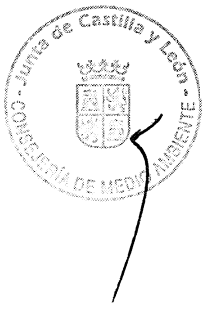
Todas estas vías pecuarias han sido consideradas en el PGOU, que establece su clasificación como Suelo Rústico con Protección Natural o, en el caso de atravesar suelos urbanos o urbanizables, determina su inclusión dentro de los espacios libres públicos. De igual manera, el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) sometido a información pública incluía cartografía básica del trazado de las mismas.

b) La posible afección a áreas naturales, en relación con la Directiva Hábitat *92/43/CEE.* En el caso del término municipal de Sta. Marta de Tormes se constata la

existencia de un hábitat prioritario, integrado por "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta" (6220), que se localiza en un área relativamente extensa que ha sido clasificada por el PGOU como Suelo Urbanizable -con uso característico industrial- o como Suelo Rústico de Entorno Urbano, según el caso. En este sentido, el Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente manifestaba cierta preocupación por el futuro de este hábitat, al considerar que el modelo territorial y la clasificación de suelo asignada no garantizan su conservación. Aún considerando que se trata de un hábitat caracterizado por la presencia de formaciones herbáceas propias de áreas que han soportado una carga ganadera relativamente intensa y conociendo el cese de los usos agropecuarios en este espacio, situación que hace más que improbable la conservación de este tipo de hábitat, los técnicos del equipo redactor han propuesto la siguiente solución: La parte del hábitat incluida en el sector de suelo industrial se destinará a albergar espacios libres, con lo que las afecciones por obras de urbanización pueden limitarse y establecerse como condición la conservación de los elementos de valor natural. Fuera del ámbito de suelo industrial, se incluirá el hábitat en un perímetro clasificado como Suelo Rústico de Protección Natural, en coherencia con lo que exige el Reglamento de Castilla y León.

e) Resulta necesario que el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes proceda, a corto plazo, a la adaptación de sus ordenanzas de ruido con referencia a los nuevos parámetros que se establecen en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, por lo que se establece la obligatoriedad de establecer una zonificación acústica. En coherencia con lo apuntado, y considerando que el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) carecía de zonificación acústica, se ha procedido al establecimiento de una cartografía específica, en coherencia con lo exigido por la Ley 5/2009. Dicha zonificación está referida a la nueva propuesta del PGOU, por lo que se consideran los usos futuros del territorio (previstos por la ordenación del Plan).

d) La existencia de actividades insalubres e inapropiadas, por su naturaleza y localización, en el municipio, caso del matadero. En el Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente se señala como uno de los problemas ambientales más graves del municipio la existencia de un matadero, con instalaciones antiguas e incorrectamente ubicadas (muy próximas a zonas residenciales), lo que genera malos olores, ruido y otro tipo de inconvenientes. Dicho Servicio considera que desde el PGOU no se aporta una solución definitiva a este problemática. En este sentido, se debe indicar como el PGOU establece con claridad la necesidad de que la actividad que actualmente se realiza en dicho matadero cese en un plazo de 3 años, estando previsto su traslado, así como un cambio de uso para ese suelo (de uso industrial a un uso característico residencial), para el que ya existen condiciones. Concretamente, en la ficha urbanística que incluye el PGOU, con codificación UNC-3, se hace referencia expresa a ese particular.



e) En el Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente se indica como en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) del nuevo PGOU no se concretan las cuestiones relativas a los requerimientos en materia de abastecimiento y saneamiento que se derivarán del futuro desarrollo de los suelos urbanizables. En lo que atañe al abastecimiento, considerando que el Plan prevé un número máximo de 6.284 viviendas y situando el índice de ocupación de las mismas en 3 habitantes/vivienda, se estima que la población futura dentro del periodo de vigencia del nuevo PGOU podrá alcanzar los 18.852 habitantes, lo que unido a los 14.630 actuales (padrón 2009, INE) supone un total de 33.482. En ese sentido, se debe indicar como la Oficina de

Planificación Hidrológica informó en su momento que los aprovechamientos solicitados por el Ayuntamiento de Santa Marta de Termes para satisfacer la nueva demanda generada resultaban, en principio, compatibles con el Plan Hidrológico de la cuenca del Duero, dado que se estima existen recursos suficientes en la Unidad Hidrogeológica 02.19 "Ciudad Rodrigo-Salamanca". De igual manera, según la citada Oficina, las características geométricas y técnicas de la red actual que da servicio a una serie de municipios próximos a Salamanca, posibilitarían el abastecimiento a una población equivalente de 260.000 habitantes (considerando un módulo de dotación de unos 400 litros/habitante/día), cifra muy lejos de alcanzar. Cabe señalar como el Ayuntamiento tiene presentada al Organismo de cuenca (expediente de referencia C.23288-SA/SA 75) una solicitud referente a la concesión de .un aprovechamiento de aguas a derivar del río Tormes, pendiente de resolución. En cuanto al saneamiento, la red de Santa Marta de Tormes cuenta con un pozo de bombeo que actualmente permite la conexión de la red de colectores municipales con la EDAR de Salamanca, situación que amplia notablemente la capacidad de depuración. No se estima necesario adoptar soluciones especiales para las nuevas zonas industriales previstas por el PGOU, dado que no está contemplado la instalación de empresas que trabajen con productos peligrosos o nocivos, teniendo los nuevos espacios de actividad una clara orientación terciaria y tecnológica. En cuanto a la gestión de residuos, el municipio de Santa Marta de Tormes cuenta con un servicio municipal de recogida de RSU. Es un servicio de recogida selectiva cuyo destino final es el la planta de Gomecello (Salamanca), que forma parte de la Red Regional de Centros de Tratamiento de Residuos Urbanos. Con capacidad para tratar 130.000 toneladas anuales de residuos y dar servicio a un volumen de población cercano a los 350.000 habitantes, podrá asumir los residuos generados por los nuevos desarrollos propuestos por el PGOU. El nuevo CTRU se encuentra situado a 15 kilómetros de la capital salmantina, tiene una capacidad para tratar 20 toneladas de residuos a la hora, ocupa 30 hectáreas de terreno y cuenta con una planta con aprovechamiento energético con biometanización de 35.000 toneladas al año, recuperación de biogás y obtención de energía eléctrica anual superior a los 3 millones de kilovatios. Este centro permite recuperar todos los materiales reciclables, papel, vidrio, plásticos, metales y producir un compost a partir de la materia orgánica generada de los residuos.

f) Los parámetros e indicadores establecidos en el Programa de Vigilancia Ambiental. En Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente se considera que deberían desarrollarse los distintos indicadores que se relacionan en el Programa de Vigilancia Ambiental del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) con el objetivo de obtener datos cuantitativos que permitan determinar la situación presente. Como indica el Documento de Referencia para la elaboración del ISA, el Programa de seguimiento ambiental ha de definir los parámetros e indicadores para el seguimiento y la comprobación del cumplimiento de las prescripciones del ISA. El seguimiento constituye un. aspecto esencial a la hora de controlar posibles fluctuaciones y anticiparse a efectos imprevistos de la ordenación. Es imprescindible que entre los indicadores ambientales, el ISA seleccione aquellos dotados de mayor carácter sintético y representatividad a la hora de realizar el seguimiento de los efectos indirectos del desarrollo urbanístico. Esta serie de parámetros e indicadores se propone en el apartado 12.3.4. del ISA quedando en manos de la corporación municipal la administración de los datos cuantitativos oportunos de partida que han de servir para definir los indicadores adecuados para el municipio concreto de Santa Marta de Tormes estableciendo los parámetros de partida y parámetros de tendencia

así como la temporalización del seguimiento de los indicadores en el tiempo según las tendencias estimadas.

- Dirección General del Medio Natural. Servicio de Espacios Naturales. Informa sobre la no afección del modelo propuesto a la Red Ecológica Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, ámbitos de aplicación de planes de recuperación o conservación de especies protegidas o especie alguna que integre el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León o el Catálogo de Especímenes Vegetales de Singular Relevancia de Castilla y León ni a Zonas Húmedas de Castilla y León.
En el informe se recoge la valoración de que el modelo propuesto por el PGOU de Santa Marta de Tormes es un modelo que genera un elevado consumo de suelo que representa el 63% del término municipal requiriendo por tanto una reflexión del modelo planteado. Se requiere un estudio de alternativas más riguroso y que se valoren modelos urbanísticos que requieran menos consumo de suelo.
El Ayuntamiento responde que el modelo territorial propuesto es sostenible desde el punto de vista ambiental y su finalidad no es incrementar la superficie urbanizada, sino dar cohesión territorial a la situación actual del municipio a través de la ordenación y planificación de las infraestructuras, equipamientos y suelo para actividades económicas necesario para el desarrollo sostenible del municipio. Se plantea desde una perspectiva territorial teniendo en cuenta las expectativas y aspiraciones de la población del municipio representada a través de su ayuntamiento y su localización estratégica en la periferia urbana de la capital salmantina que hace de este municipio un territorio que requiera una planificación ordenada y con vistas a largo plazo. El ISA presenta un análisis de alternativas tras la consideración de criterios de índole técnica, económica, ambiental y sostenible que incorporan parámetros sobre uso y consumo de suelo, biodiversidad y patrimonio natural, movilidad y calidad del paisaje. Previamente a la elección de la alternativa presentada en la revisión del PGOU se han considerado otras alternativas, todas ellas coherentes con las estimaciones de crecimiento para el municipio y que consideran la necesidad de ordenar los desarrollos preexistentes en el municipio (muy numerosos e inconexos entre sí) de tal manera que el modelo territorial resultante sea un modelo sostenible en todas sus variables a pesar del aumento en el consumo respecto al actual. Tras la consideración de condicionantes de índole económica, ambiental y técnica, y el análisis de cuatro alternativas de modelo posibles, el Ayuntamiento considera justificada la elección de la alternativa propuesta.

El Informe considera obligatorio la adopción de las medidas correctoras propuestas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca orientadas a la consecución de los siguientes objetivos:

Protección de vías pecuarias: En la versión revisada del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), se incluye nueva descripción relativa a las vías pecuarias (apartado 5.15, pág. 99), así como referencia expresa a la Ley *3/1995* estatal de Vías pecuarias.

La cartografía del PGOU aporta la cartografía revisada, en la que se refuerza el grafismo de las vías pecuarias y se incluye la nomenclatura de las mismas. Por último, en las fichas de ordenación del Plan General relativas a aquellos sectores susceptibles de desarrollo futuro, coincidentes con trazados de vías pecuarias, se concretan las determinaciones siguientes: inclusión de las vías en espacios libres y necesidad de

que las hipotéticas modificaciones de trazado se efectúen con arreglo a lo establecido en la legislación de referencia (Ley *3/1995* de Vías Pecuarias).

Espacios libres públicos en torno al río Tormes. En cuanto al diseño de los espacios verdes públicos contiguos al cauce del río Tormes, la versión revisada del PGOU incluye condiciones de diseño que se especifican en las fichas urbanísticas correspondientes.

Mantenimiento del bosque de ribera en zonas urbanas y urbanizables. En aquellos desarrollos localizados en torno al río Tormes en los que existe bosque de ribera (sectores UZ-A1, UZ-1) y en el suelo urbano se persigue el mantenimiento de la naturalidad de las formaciones vegetales de ribera mediante su delimitación y calificación como "Elementos Libres". La continuidad ecológica de estos espacios se verá mantenida por la clasificación como suelo rústico con Protección Natural de toda la franja de ribera limítrofe con el río Tormes.

Protección de los hábitat de interés comunitario. En el caso de zonas subestépicas de gramíneas y anuales, según lo establecido por la Sección de Espacios Naturales y Especies Protegidas se valora la posibilidad de su clasificación como suelo rústico con protección natural para garantizar su conservación, al menos en la parte no afectada por otras clasificaciones (suelo rústico de entorno urbano y suelo urbanizable industrial). Respecto a los hábitat asociados a las formaciones de ribera se respetará el bosque de ribera que queda en la zona urbanizable y urbana, no debiendo eliminarse vegetación y dejando espacio para la regeneración de dicha formación. El hábitat situado al sureste del término municipal entre la urbanización Valdelagua y el suelo rústico de Protección de Infraestructuras, integrado por "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta" (6220), se localiza en un área relativamente extensa que ha sido clasificada por el PGOU como Suelo Urbanizable -con uso característico industrial- y como suelo rústico de entorno urbano a lo largo de su trazado. Esta clasificación de suelo es resultado de un modelo territorial coherente para todo el municipio. Con objeto de proteger el hábitat prioritario localizado en este paraje el PGOU contempla en sus determinaciones la necesidad de que los futuros desarrollos excluyan de cualquier tipo de urbanización la parte del hábitat que quede comprendida dentro del sector de suelo industrial, estableciéndose una reserva de suelo destinada a albergar espacios libres públicos de zona verde. En cuanto a la continuidad del hábitat prioritario en el Suelo Urbano de Entorno urbano se ha optado por proceder a su clasificación como Suelo Rústico de Protección Natural con objeto de garantizar su conservación y en coherencia con lo que exige el Reglamento de Castilla y León.

- Consejería de Interior y Justicia. Agencia de Protección Civil y Consumo. Se indica la necesidad de descartar la existencia de riesgos de tipo tanto natural como tecnológico en el municipio al informar sobre la consideración que dicho municipio tiene conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) a los efectos de riesgo poblacional de inundaciones, de riesgo medio. Para ello se procede a un análisis de los riesgos por inundación, incendio forestal, sismos, desprendimientos y movimientos de tierra, riesgos climatológicos y tecnológicos el cual se incorpora al Informe de Sostenibilidad Ambiental revisado para su aprobación (apartado 5.17) y se tiene en cuenta en la clasificación de usos del suelo con objeto de evitar riesgos para la población como es el caso de la modificación de usos en los sectores afectados por la

lamina de inundabilidad. Del análisis realizado se descarta la existencia de riesgo natural o tecnológico importante para el municipio.

- Servicio Territorial de Cultura de Salamanca: La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el 28 de julio, informa favorablemente al proyecto del PGOU de Santa Marta de Tormes con las siguientes indicaciones que serán asumidas en el PGOU:' Hacer remisión legal en las normas y catálogo que se estará en lo dispuesto en la Ley *12/2002,* de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y león y al decreto *37/2007,* de 19 de abril, por el que se aprueba el reglamento para la Protección del patrimonio Cultural de Castilla y León; Incluir en el capítulo 11-3 de las Normas, la categoría de Suelo rústico con protección cultural, dentro de las categorías de suelo rústico que se encuentran en el T.M. de Santa Marta' de Tormes, en lo relativo a derechos, deberes y prohibiciones; Desarrollar el Art. 276 sobre suelo rústico con protección cultural los usos permitidos, prohibidos y sujetos a autorización, conforme a lo establecido en el RUCYL.

IV.2.- RESULTADO DE IA FASE DE CONSULTAS SEGÚN EI ARTíCULO 15 DEL REAL DECRETO IEGISLATIVO *2/2008*.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo *2/2008,* de 20 de junio, por el que aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que en la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora. Estos informes serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que sólo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada:
a) El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del Dominio Público Hidráulico.

Con fecha 15 de marzo de 2010, la Confederación Hidrográfica del Duero contesta a la solicitud de informe remitiendo copia de informes emitidos por ellos mismos, con fecha 23 de marzo de 2009 y 1 de diciembre de 2009, para la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas, y nuevo informe de 13 de julio de 2010, de los cuales se concluye lo siguiente:

En el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posee en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuese a suministrar de manera independiente a la actual. Aunque se estima, en principio, que no hay problemas de sobreexplotación.

En el caso de que se pretenda realizar el abastecimiento aprovechando una infraestructura existente (en este caso la toma en el río Tormes), se deberá requerir al peticionario que aporte una memoria descriptiva de las características geométricas de la red de abastecimiento municipal que será utilizada, justificando que la misma tiene capacidad para admitir el aumento de la demanda como consecuencia del abastecimiento a las nuevas zonas a urbanizar.

Respecto a las obras que puedan afectar al cauce, o que estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación complementaria.

La evacuación de la totalidad de las aguas residuales se conecta con la red de saneamiento general de Salamanca, para su posterior tratamiento en la EDAR de Salamanca, por lo que se considera necesario que el Ayuntamiento de Salamanca se pronuncie sobre la capacidad de su EDAR para asumir el incremento de vertido derivado de la propuesta de desarrollo recogida en el PGOU y que, dado la vulnerabilidad del espacio que puede ser afectado, deberían solucionarse previamente a la aprobación definitiva del PGOU.

En cuanto a las aguas pluviales, se considera necesario contar con, al menos, un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos en el punto de vertido, que permita predepurarlas primeras aguas de lluvias o evitar posibles vertidos accidentales. En vista de la previsión de evacuar la red de pluviales a través de distintos puntos de vertido, se considera más conveniente, desde el punto de vista de la gestión y del control de los vertidos, unificar la red de aguas pluviales en un solo punto de vertido.

En el sector UZD-A1, en el que se prevén implantar medidas estructurales (muro perimetral) en defensa frente a inundaciones, cuando se lleve a cabo la solicitud de construcción en zona de policía se debe incluir el proyecto constructivo en el que se recoja con detalle el muro perimetral, sus cotas y su adecuación al terreno, especialmente en sus extremos, debido a la perpendicularidad a la dirección del flujo.

Finalmente, se deberá tener en cuenta que en suelo urbano y urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

b) El de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

La Unidad de Carreteras de Salamanca del Ministerio de Fomento emite informe a fecha 22 de septiembre de 2008, señalando las siguientes cuestiones en base a la Ley *25/1988,* de 29 de julio, de Carreteras:

Deberá acotarse en planos la anchura de la banda de suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI), correspondiente a la Ronda Exterior Sur, dado que el formato de la documentación presentada está en PDF y no es posible su medición. Se establece un mínimo de 240 m (120 m a cada lado del eje de la misma).

Deberá grafiarse como suelo rústico con protección de infraestructuras el suelo correspondiente al dominio público de la Autovía A-50.

Deberá dibujarse y acotarse en planos, la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 m de la arista 'exterior de la calzada más próxima de la autovía y a 25 m de los ramales.

- No se autorizarán los nuevos cruces de viales recogidos en el PGOU con la Autovía A-50. La permeabilidad viaria en el sentido norte-sur se realizará a través de las estructuras existentes: paso superior (P.K. 89,296), Y los pasos inferiores (P.K. 90,275 Y P.K. 91,100). El actual paso superior cambiará de uso de conexión de caminos agrícolas a urbanos, lo que requerirá su adaptación y remodelación.

Deberá incluirse en la normativa la prohibición de instalación de publicidad hasta que los terrenos sean clasificados como urbanos.

Se incluirá la siguiente prescripción: "para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se llevarán a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección

acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con los dispuesto en la normativa vigente.
El informe es desfavorable en tanto no se recojan las observaciones anteriormente expuestas.

La Secretaría General de la Diputación de Salamanca con fecha 14 de noviembre de 2008, informa que el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes afecta a la carretera DSA-100, de titularidad de esta Diputación provincial, dentro de la zona clasificada como suelo urbano, suelo urbano no consolidado residencial y suelo urbanizable residencial. En dicha carretera, una infraestructura viaria afectada por la Ley de Carreteras de Castilla y León, se deberá marcar en los planos de ordenación la zona de protección de infraestructuras a una distancia de 12 m medidos en la zona correspondiente a suelo urbano y de 18 m en la zona correspondiente a suelo urbanizable (medido desde la arista exterior de la calzada más próxima).

La Dirección de Patrimonio y Urbanismo, Delegación de Castilla y León, de ADIF informa:

Que en el término municipal de Santa Marta de Tormes está incluido un tramo de la línea Palazuelo-Astorga, línea que al estar cerrada al tráfico, no forma parte de la red básica de interés general, por lo que no son de aplicación las limitaciones a las propiedades colindantes previstas en la Ley *39/2003,* del sector ferroviario y su reglamento.

Se deberá aplicar dicha Ley *29/2003* a los suelos de dominio público de titularidad de ADIF, debiéndose actualizar en el documento del PGOU como legislación de referencia.

A pesar de que se hace referencia en varias ocasiones a la red ferroviaria en la normativa del Plan General, el trazado de la misma no queda reflejado en ningún plano de la documentación, por lo que se deberá grafiar el trazado de aquélla en los planos que corresponda y en particular en los planos de Clasificación y Ordenación de la zona que se refleja en el sector UNC-15.

V. DETERMINACIONES A INCLUIR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES.

El PGOU de Santa Marta de Tormes, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio, se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, que ha sido desarrollado correctamente desde el punto de vista formal en todas sus fases, según lo dispone la Ley *9/2006,* de 28 de abril.

En consecuencia la Consejería de Medio Ambiente determina, a los solos efectos ambientales, aprobar la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su realización.

Conforme al artículo 12 de la Ley *9/2006,* la Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del Plan. La Memoria Ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el Plan o Programa antes de su aprobación definitiva. El PGOU de Santa Marta de Tormes deberá dar traslado a las medidas y actuaciones del ISA y a las condiciones que se han señalado en la Memoria Ambiental.

El municipio de Santa Marta de Tormes se localiza junto a la ciudad de Salamanca, a la que da continuidad urbanística por el sureste en la margen izquierda del río Tormes, en lo que supone una conexión física y funcional que desdíbuia el carácter rural del municipio, que quedaría plenamente encuadrado en las primeras coronas periurbanas del área urbana de Salamanca. En este contexto espacial, el municipio se encuentra caracterizado por una mezcla de usos y aprovechamientos de carácter urbano y periurbano, que ha supuesto procesos de dispersión en la edificación, muchas veces desordenada y problemática, en un territorio sumido en procesos de intensa transformación del suelo que se han traducido en un fuerte crecimiento demográfico y urbanístico en las dos últimas décadas. Santa Marta de Tormes ha asumido, junto a otros municipios del entorno de Salamanca, parte de las dinámicas de descentralización de población y actividades económicas vinculadas a la ciudad de Salamanca materializadas en la urbanización dispersa, con déficits en la planificación cuando no de carácter irregular y no exentas de problemas de carácter ambiental. El PGOU en su búsqueda de una cohesión de la realidad urbanística existente en Santa Marta de Tormes se pretende apoyar en este contexto espacial para ampliar y homogeneizar la superficie urbanizada.

Los objetivos básicos de desarrollo que quedan reflejados en el PGOU, y que no se han visto alterados desde la propuesta recogida en el Documento de Iniciación, se basan en el mantenimiento y reforzamiento del crecimiento urbano a través de una muy amplia clasificación de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, basada, además de en la consolidación del núcleo original de Santa Marta de Tormes, en la clasificación de numerosos sectores de suelo urbanizable delimitado para uso residencial, al objeto de lograr la plena integración y completar los espacios vacíos de las urbanizaciones más recientes, especialmente al sur de la carretera SA-20, y la regularización e integración en el conjunto urbano del importante número de edificaciones dispersas e irregulares, conformándose de éste modo una banda de continuo urbano entre la antigua carretera N-501 y la autovía SA-20, a las que habría que sumar el área de urbanizaciones de Valdelagua que se individualizan al sur de la autovía. Igualmente se propone un sector de suelo urbanizable delimitado para uso industrial junto a la SA-20, en el límite oriental del municipio. En total, se clasifican 16 nuevos sectores de suelo urbano no consolidado, que en conjunto suponen 76 hectáreas, y 11 sectores de suelo urbanizable que ocupan un total de 284,6 hectáreas, y que darían cobertura para la construcción de más de 6000 nuevas viviendas para un horizonte demográfico de unos 33.500 habitantes. Una superficie urbana y urbanizable que según la Dirección General del Medio Natural supone un 63% del municipio y que aumenta de forma notable los sectores de suelo urbanizable en el municipio, cuando aún no se encuentran desarrollados algunos de los que se encontraban clasificados en el planeamiento anterior. Además, cabe singularizar una ampliación con respecto al modelo territorial planteado en el Documento de Iniciación, que es la provisión de una parcela de suelo urbanizable (SG-3) destinada a sistemas generales y que ocupa terrenos de la unidad paisajística de Tierras de Regadío y. que podría afectar a una repoblación forestal de chopos, que rompe con la homogeneidad de esta unidad.

Si bien la mayoría de los terrenos propuestos como suelo urbanizable ocupan terrenos que no albergan elementos naturales de interés, no cabe duda que la notable magnitud de los desarrollos previstos debe ser analizada y adecuadamente justificada teniendo en cuenta tanto la localización y dinámicas espaciales de Santa Marta de Tormes como las necesidades reales del municipio en la actual coyuntura

socioeconómica y unas previsiones objetivas de crecimiento demográfico. En todo caso, la evaluación ambiental estratégica no puede ser ajena al elevado consumo de suelo y a la urbanización del territorio que suponen estas iniciativas, ya que el suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso, no renovable y de especial importancia para el conjunto de los ciudadanos. De ahí, que desde esta Memoria Ambiental se enfaticen aquellas alternativas de ordenación basadas en un urbanismo que responda a los requerimientos de un desarrollo sostenible en lo social, lo económico y lo ambiental.

El municipio de Santa Marta de Tormes no cuenta con ninguna figura de protección medioambiental incluida en la Red Natura 2000 o la Red de Espacios Naturales de Castilla y León. Sí que hay constancia de la presencia de algunos hábitats naturales de interés comunitario, siendo los de mayor interés y relevancia ambiental los vinculados al bosque de ribera del río Tormes que constituye el ámbito de mayor valor natural del municipio y que adquiere gran significado al constituirse como un importante corredor ecológico, por lo que, tal y como señala la Dirección General del Medio Natural, resulta indispensable abordar un diseño respetuoso de los espacios libres públicos próximos al cauce manteniendo la naturalidad de los terrenos y del bosque de ribera dentro de las zonas urbanas y urbanizables. Además, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca hace referencia a la necesidad de protección del hábitat "zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodieta", que se localiza al sureste del término municipal en un área que ha sido clasificada por el PGOU como suelo urbanizable -con uso característico industrial- y como suelo rústico de entorno urbano, y que serán calificados como espacios libres públicos dentro del sector industrial y como suelo rústico con protección natural en el resto de su extensión, modificaciones que deben quedar cartografiadas en los planos de ordenación del PGOU.

En el caso de las numerosas vías pecuarias que atraviesan por el municipio, se atenderá a lo señalado al respecto por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, teniendo en cuenta que los únicos usos permitidos en estos terrenos serán los contemplados en la Ley *3/1995,* de 23 de marzo, de vías pecuarias, como compatibles o complementarios y que en el PGOU se asignará a las vías pecuarias la clasificación de suelo rústico con protección natural, excepto si atraviesan suelo urbano o urbanizable, en cuyo caso, se calificarán como Espacios Libres Públicos.

El ISA ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo de forma acertada las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el Documento de Referencia, dando como resultado un riguroso documento técnico y descriptivo que aborda las características geográficas generales y que ha realizado una interesante aportación en la identificación de los valores ambientales particulares de Santa Marta de Tormes, aportando un valor añadido que enriquece al conjunto de la documentación que forma parte del PGOU. El ISA hace un estudio territorial muy completo con información referente al medio físico y humano y aportando numerosa información gráfica y cartográfica que ayuda a la mejor comprensión del texto, y que quedan muy bien sintetizadas en la división y caracterización de las unidades de paisaje que realiza el ISA. El ISA también analiza la propuesta concreta de ordenación territorial del PGOU desde una perspectiva ambiental valorando adecuadamente los efectos ambientales y los potenciales impactos derivados de la materialización de la propuesta de planificación prevista para el municipio. En todo caso, el ISA será incorporado plenamente al PGOU, especialmente lo referente a las medidas previstas

para prevenir, reducir y, en lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente, recogidas en el apartado 11 del Informe de Sostenibilidad Ambiental, y que, dado su interés, deberán ser tenidas en cuenta y materializadas en el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada de las zonas de crecimiento urbano e industrial que sean aprobadas definitivamente.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece que en la fase de consultas deberá recabarse informe de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del Dominio Público Hidráulico. Esta.exíqencía se hace extensiva a las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras. Por tanto, entre sus determinaciones finales, esta. Memoria Ambiental asume las apreciaciones y condiciones incluidas en cuanto a los informes sectoriales correspondientes a las Administraciones competentes en materia de infraestructuras y a la Confederación Hidrográfica del Duero. La Memoria Ambiental quiere recalcar, dada su importancia, la necesidad planteada desde el Organismo de cuenca de garantizar unas adecuadas condiciones para el tratamiento de aguas residuales y en relación a la capacidad de la EDAR de Sa'lamanca para asumir el incremento de vertido derivado de la propuesta de desarrollo recogida en el PGOU y que, dada la vulnerabilidad del espacio que puede ser afectado, deberían solucionarse previamente a la aprobación definitiva del PGOU. Igualmente se deberán tener muy en cuenta aquellas medidas señaladas por el Organismo de cuenca respecto a los sectores UZD-A1 y UNC-A1, localizados en terrenos que pudieran estar afectados por avenidas fluviales.

Por último, otros impactos significativos del PGOU se podrían producir sobre la calidad atmosférica y sonora del aire, como consecuencia del incremento esperado del tráfico y de las actividades industriales. En el primer caso, son especialmente recomendables las fórmulas que incentiven la movilidad sostenible en las nuevas áreas de desarrollo urbano, a las que podrían unirse otras como una localización de los espacios libres que mejorasen la calidad del aire, la implantación de sistemas de obtención de energía solar en las actuaciones urbanísticas o lograr una correcta distribución de los usos del suelo. En el segundo caso, es necesario que, junto con las apreciaciones del ISA, el planeamiento urbanístico tenga en consideración las condiciones establecidas en la Ley 37/2003, "de 17 de noviembre, de Ruido, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, a fin de que se prevean pantallas acústicas u otras medidas necesarias de amortiguación del ruido procedente de la red de infraestructuras de transporte del municipio y de las áreas industriales. También sería interesante que, con objeto de mejorar la componente ambiental del Plan, el PGOU estableciera las bases para un plan de gestión en el municipio destinado al tratamiento de los residuos urbanos e industriales que previsiblemente serán generados por las nuevas áreas previstas.

APROBACIÓN DE EL PGOU

La propuesta del PGOU que se apruebe en el desarrollo del trámite urbanístico deberá tener en cuenta las modificaciones y determinaciones recogidas en esta Memoria y las modificaciones que se deriven de las alegaciones consideradas.

PUBLICIDAD

Siguiendo el artículo 14 de la Ley *9/2006,* una vez aprobado el PGOU, existirá a disposición del público un ejemplar de:

a) El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes.

b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:

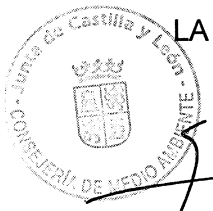
1º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
2º Cómo se ha tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las consultas, la Memoria Ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

e) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los dos puntos anteriores.

Valladolid, 29 de noviembre de 2010

LA CONSEJERA



Fdo.: María Jesús Ruiz Ruiz