

COMPLETO

DOCUMENTACIÓN SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS C.T.M.U. 28-VII-2016

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
SECTOR IUR-3
N.U.M. PELABRAVO (SALAMANCA)**

PETICIONARIO:



EL REDACTOR DEL PROYECTO:

ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
INGENIERO DE CAMINOS

FECHA:

AGOSTO 2016

TOMO ÚNICO

- DOCUMENTO nº1: MEMORIA INFORMATIVA MP(DI-MI)**
- DOCUMENTO nº2: MEMORIA VINCULANTE MP(DN-MV)**
- DOCUMENTO nº3: PLANOS DE ORDENACIÓN MP(DN-PO)**

- MODIFICACIÓN PUNTUAL -

DOCUMENTO n° 1: MEMORIA INFORMATIVA MP(DI-MI)

DOCUMENTO n° 1: - MODIFICACIÓN PUNTUAL - MEMORIA INFORMATIVA
- MP(DI-MI) -

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN - ANTECEDENTES

TÍTULO II.- SITUACIÓN ACTUAL

CAPÍTULO II.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

- II.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA
- II.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
- II.1.3.- GEOLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA
- II.1.4.- CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS
- II.1.5.- CONDICIONES AGROPECUARIAS
- II.1.6.- VEGETACIÓN Y PAISAJE

CAPÍTULO II.2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES

- II.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES
- II.2.2.- VIARIO E INFRAESTRUCTURAS
 - II.2.2.1.- Accesibilidad
 - II.2.2.2.- Abastecimiento de agua
 - II.2.2.3.- Saneamiento de aguas residuales
 - II.2.2.4.- Suministro de energía eléctrica
 - II.2.2.5.- Telecomunicaciones
- II.2.3.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS
- II.2.4.- VÍAS PECUARIAS
- II.2.5.- RIESGOS NATURALES
- II.2.6.- CAMINOS PÚBLICOS
- II.2.7.- ACCESOS EXISTENTES CARRETERA NACIONAL N - 501

CAPÍTULO II.3.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

TÍTULO III.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

DOCUMENTO nº 1: -MODIFICACIÓN PUNTUAL- MEMORIA INFORMATIVA

- MP(DI-MI) -

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN - ANTECEDENTES

Las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo (Salamanca) clasifican un paquete de suelo situado entre la antigua variante de Santa Marta de Tormes y la carretera nacional N -501 como “suelo rústico” con dos categorizaciones: “común” y “protección de infraestructuras” tal y como se indica en el plano de Proyecto MP(DN-PO.03).- “PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE”.

En dicho paquete de suelo se encuentra una nave industrial muy antigua ejecutada con fábrica de ladrillo la cual está englobada en una parcela vallada que no dispone de uso desde hace varios años. La mencionada parcela fue propiedad del BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A. durante muchos años el cual la adquirió como consecuencia de un proceso de ejecución hipotecaria iniciado por el impago de las cuotas del propietario anterior a la entidad financiera.

Por otro lado, se encuentra la mercantil OXYSER S.L. que se dedica al diseño, fabricación y mantenimiento de máquinas de oxicorte, corte con plasma y láser desde hace más de 30 años, cuenta con una plantilla de más de 20 trabajadores fijos y dispone de varias naves dispersas en los Polígonos Industriales “El Montalvo II” y “El Montalvo III”, siendo una empresa referente a nivel nacional en este tipo de maquinaria (cuenta con un curriculum de fabricación superior a las 400 unidades repartidas por toda España).

Con el ánimo de reunificar todas sus instalaciones así como proceder a una ampliación de las mismas, llega a un acuerdo de compra con el BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A. de la finca situada en dicha zona e inicia los trámites necesarios para obtener una autorización de uso excepcional en suelo rústico para ello. Dicho procedimiento es DENEGADO por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo a finales del año 2.013.

Finalmente, el único camino que le queda a OXYSER S.L. para el fin que se propone es proceder a iniciar las gestiones para desarrollar un “micro polígono industrial” en su parcela cumpliendo todos los requisitos legales. Por todo ello, encarga la correspondiente modificación del instrumento de planeamiento general al Ingeniero de Caminos D. Isidro Mesonero Álvarez el cual es el autor del presente documento que se ha redactado siguiendo las indicaciones de las propias N.U.M. a petición de OXYSER S.L.

En un primer momento, la modificación puntual propuso como nueva clasificación del ámbito del sector como “urbano no consolidado” la cual fue aprobada inicialmente mediante Acuerdo de Pleno Municipal de 23 de diciembre de 2.014 y publicado en el BOCyL nº 3 de 07 de enero de 2.015.

El Ayuntamiento inició la tramitación del expediente completo siguiendo la legislación vigente de rango superior, incluyendo la petición de informe sectorial fijado en el artículo 52 punto 4.- de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (y en el correspondiente del Reglamento de Urbanismo) a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca (Adjunto se entrega el mismo).



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

INFORME REFERIDO AL ARTÍCULO 52.4 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN - LUCYL- Y AL CORRESPONDIENTE EN SU DESARROLLO REGLAMENTARIO (ART. 153 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN -RUCYL-)

1. OBJETO

Modificación nº 12 de las N.U.M. y Estudio de Detalle del sector IUR-3.
Pelabravo

Promotor: OXYSER, S. L.
Redactor: Isidro Mesonero Álvarez
Expediente: 197/14

2. MARCO LEGAL

El art.153.1 del RUCyL, modificado por el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, establece que, dentro del procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico y respecto del documento dispuesto para la aprobación inicial, el Ayuntamiento deberá solicitar, con carácter previo a la misma, el correspondiente informe del Servicio Territorial de Fomento, órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma designado para ello en el mencionado artículo respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con la capital de provincia. Este informe será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación.

En consecuencia, en la documentación que se remita para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en cuestión deberá acreditarse la subsanación de las deficiencias y prescripciones indicadas en el presente informe referidas a la parte vinculante del mismo.

Con estas premisas se informa lo que sigue:

3. INFORME EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Respecto al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, procede conocer si el expediente está afectado por alguno de los instrumentos que la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León contempla en su art.5 y que son:

- a) Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- b) Directrices de Ordenación de ámbito subregional.
- c) Planes y Proyectos Regionales.
- d) Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

El expediente deberá respetar lo dispuesto por las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (Ley 3/2008, de 17 de junio), así como por cuantos Planes y Proyectos Regionales y Planes de Ordenación de los Recursos Naturales pudieran afectarle.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

4. INFORME EN MATERIA DE URBANISMO

4.1. INFORMES SECTORIALES

Para determinar los informes sectoriales que deben solicitarse en relación con el expediente en cuestión, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha 11 de marzo de 2011 y en vigor desde el día siguiente a su publicación de conformidad con lo establecido en su Disposición Final, y además:

- Ruido.

Debe darse cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en lo referente a planeamiento urbanístico.

- Trámite ambiental.

a) Deben someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica -EAE-, bien sea en su modalidad ordinaria, bien en la simplificada, aquellos planes y programas, así como sus modificaciones, que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos, según la regulación establecida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (por remisión de la Disposición final segunda de la Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de prevención Ambiental de Castilla y León).

b) Deben someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental -EIA-, bien sea en su modalidad ordinaria, bien en la simplificada, aquellos proyectos, así como sus modificaciones, que respondan a alguno de los supuestos que contempla la Ley 11/2003, de 8 de abril, de prevención Ambiental de Castilla y León.

La EAE de un plan o programa no excluye la EIA de los proyectos que de ellos se deriven.

4.2 INFORMACIÓN PÚBLICA

Se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 52.2 y 142 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículos 154.3, 155 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.3. INFORME TÉCNICO

El presente expediente tiene por objeto la tramitación simultánea de dos instrumentos de planeamiento urbanístico:

- Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Pelabravo, con el objetivo de delimitar un nuevo sector de suelo urbano no consolidado (SUNC) sobre terrenos actualmente clasificados como suelo rústico (SR).

- Estudio de Detalle (ED) del nuevo sector de SUNC creado, el sector industrial IUR-3, con el fin de establecer su ordenación detallada.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

Las NUM de Pelabravo fueron aprobadas definitivamente el 17-12-2003 (BOCyL, 30-04-2004). No están, por tanto, adaptadas al RUCyL, si bien, en virtud de la Disposición Transitoria Primera del mismo, sus preceptos son aplicables para aquellas determinaciones que sean objeto de modificación.

1º) MODIFICACIÓN DE N.U.M.

Como toda Modificación de planeamiento, debe cumplir lo establecido en el art.169 del RUCyL, en particular:

Artículo 169. Modificaciones

(...)

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

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

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

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

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

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

La presente Modificación de NUM plantea una reclasificación de suelo que afecta a un terreno de 0,93 Ha que pasaría de SR a SUNC, delimitando así un nuevo sector industrial, el IUR-3.

La condición de suelo urbano atribuida a los terrenos se debe evaluar en relación con el cumplimiento del art.23.1 del RUCyL:

Artículo 23. Criterios de clasificación

1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.

b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitible por vehículos automóviles.



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

De la lectura de la Memoria vinculante de la Modificación se puede concluir que los terrenos objeto de la misma, en contra de lo que se afirma, **no cumplen la condición de suelo urbano** exigida por la legislación urbanística (LUCyL, art.11; RUCyL, art.23), ya que la dotación de servicios que se describe no está integrada en la red municipal de infraestructuras de Pelabravo, sino que se trata de una dotación aislada que resuelve el abastecimiento mediante un pozo artesiano y el saneamiento de aguas residuales mediante una fosa séptica individual. Se trata, por tanto de una dotación de servicios puntual, aislada, más propia de un uso excepcional en suelo rústico.

La consideración de estos terrenos como aptos para ser incorporados al proceso de urbanización -con el fin último de su transformación en suelo urbano- pasaría por su clasificación como suelo urbanizable (SUR), siempre que se cumplan las condiciones del art.27 del RUCyL, correspondiendo al Ayuntamiento valorar el interés público de tal Modificación de las actuales NUM. Clasificado el suelo como urbanizable, los propietarios tendrán derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento el correspondiente Plan Parcial (RUCyL, art.46) donde, entre otras determinaciones, se deben definir con precisión los servicios e infraestructuras del sector, e incluir todas las conexiones necesarias con las redes municipales de dotaciones ya existentes (RUCyL, art.140.2).

2º) E. D. DEL NUEVO SECTOR IUR-3

No se analiza en este informe por no quedar acreditada la condición de suelo urbano de los terrenos, lo cual es condición "sine qua non" para la redacción de dicho instrumento de planeamiento de desarrollo (RUCyL, art.131).

Salamanca, 16 de enero de 2015

Vº. Bº.

El Jefe del Servicio Territorial

Fdo.: RAÚL SAN SEGUNDO ROMO



El Arquitecto

Fdo.: SANTOS MARTÍN LÓPEZ

Como se puede comprobar, dicho informe NIEGA la posibilidad de que este paquete de suelo fuera clasificado como “suelo urbano” por aplicación de las condiciones exigidas en la legislación urbanística.

Dada esta situación, el Ayuntamiento de Pelabravo estudia la situación y propone la aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 158 punto 1.- del RUCyL (modificado parcialmente por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual *“concluido el período de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico y, a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del aprobado inicialmente”* por lo cual OXYSER S.L. decide cambiar la propuesta de clasificación a “SUELO URBANIZABLE”.

Adicionalmente y según lo preceptuado en el artículo 158 punto 2.- del RUCyL (modificado parcialmente por Decreto 45/2.009, de 9 de julio), *“cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo período de información pública conforme al artículo 155 si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni volver a solicitar los informes citados en el artículo 153 salvo cuando la legislación sectorial así lo exija”*, OXYSER S.L. presenta este texto para el 2º periodo de información pública.

TÍTULO II.- SITUACIÓN ACTUAL

CAPÍTULO II.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

II.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA:

Los terrenos propiedad de OXYSER S.L. cuentan con los siguientes linderos:

- norte: carretera nacional N - 501
- sur: línea de expropiación de la antigua variante de Santa Marta
- este: parcela privada edificada
- oeste: camino público

II.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD:

La estructura de propiedad se recoge en el plano de Información OD(DI-PI.03).- “ESTRUCTURA DE PROPIEDAD” del Documento nº 2.- “Ordenación Detallada – Planos de Información – OD(DI-PI)” y que a continuación se indican en el cuadro adjunto:

| Nº | TITULAR REGISTRAL | SUPERFICIE REAL |
|-----------|--------------------------|----------------------------|
| PA(01) | OXYSER S.L. | 9.285,899 m ² s |

II.1.3.- GEOLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA:

La génesis geológica que ha determinado el resultado actual se ha desarrollado a partir de la acción del río Tormes, cuyo cauce se ha ido desplazando desde el S. al N. del término municipal, determinando la existencia de múltiples terrazas que dan fe de los sucesivos pasos de río a través de la identificación de los diferentes materiales que las forman.

Las terrazas están constituidas por materiales procedentes de la erosión fluvial de la base de roca arenisca del Terciario, los cuales han sido depositados por sedimentación en los sucesivos lechos que el río ha formado en el citado desplazamiento S-N.

II.1.4.- CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS:

El ámbito de actuación está sometida a las condiciones climáticas propias de un clima continental, caracterizado por inviernos largos y fríos (con temperaturas medias de las mínimas absolutas de $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$) mientras que los veranos son breves y calurosos.

La pluviometría media anual alcanza valores cercanos a 45,00 mm, registrándose los máximos en los meses de enero y noviembre con 51,20 y 47,90 mm respectivamente.

El mes más seco es el de agosto con un promedio de 12,10 mm seguido de julio con 19,20 mm. La precipitación máxima en 1 hora para un período de retorno de 10 años y nivel de probabilidad del 90% es del orden de 25 litros.

La Norma Tecnológica de Edificación (Drenajes y Avenamientos) sitúa al ámbito de actuación en las zonas A y B respecto de las precipitaciones máximas (P) en 1 hora para un período de retorno de 10 años en la zona A ($P < 30\text{ mm/hora}$) y en B ($30 < P < 50\text{ mm/hora}$).

Las heladas se registran desde el mes de octubre (1 día de promedio) hasta abril (2 días de promedio), siendo los meses de diciembre, enero y febrero los que alcanzan mayor promedio de heladas. (12, 17 y 14 días respectivamente). Las nevadas no son muy frecuentes y es el mes de febrero el que registra mayor número de días con nieve (3).

La dirección de los vientos dominantes es doble: NO-SE y NE-S con promedio de ésta última que impulsa los aires fríos del centro de Europa y es causa de los acusados períodos de helada que caracterizan los inviernos de la zona.

II.1.5.- CONDICIONES AGROPECUARIAS:

Aunque los terrenos mucho tiempo atrás se dedicaron a cultivos agrícolas, los mismos se han visto afectados por la acción edificatoria completamente irregular y descontrolado que ha producido su degradación total de tal forma que no pueden ser destinados de nuevo a producción agrícola (edificaciones industriales, abandono...).

Así mismo, los terrenos que forman parte del ámbito del sector tienen un escaso valor ganadero ya que ninguno de ellos dispone de la vegetación suficiente para la alimentación del ganado y tampoco se cumplen las distancias mínimas para la estabulación del mismo ni la distancia mínima reglamentaria con el núcleo urbano para el desarrollo de dicha actividad.

II.1.6.- VEGETACIÓN Y PAISAJE:

Por lo que hace referencia a este aspecto, es imprescindible diferenciar dos zonas dentro del ámbito:

- en la parte norte del ámbito junto a la carretera nacional N – 501 en la cual no existe vegetación alguna debido a las labores de mantenimiento de las cunetas de la misma

- en la parte sur del ámbito donde la vegetación que hay es casi salvaje y sin ningún tipo de mantenimiento o cuidado ya que las parcelas que la forman son restos de propiedades expropiadas para la construcción de la antigua variante de Santa Marta.

CAPÍTULO II.2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES

II.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES:

Actualmente dentro de los terrenos que forman parte del sector se encuentra una única edificación destinada al uso industrial si uso rodeada de un muro de cerramiento.

II.2.2.- VIARIO E INFRAESTRUCTURAS:

En este apartado se tratarán los siguientes aspectos los cuales se encuentran grafiados en el plano de Información OD(DI-PI.04).- “DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES” del Documento n° 2.- “Ordenación Detallada – Planos de Información – OD(DI-PI)”.

II.2.2.1.- Accesibilidad:

Dado que el ámbito de actuación está limitado en el norte por la carretera nacional N – 501, ésta constituye el único acceso actual a la propiedad que forma parte no así al sector ya que el camino público que forma parte del mismo comunica la vía de servicio de la antigua variante de Santa Marta con la carretera nacional N – 501.

II.2.2.2.- Abastecimiento de agua:

En una de las parcelas que forma parte del ámbito del sector existe un pozo artesiano sin aforar pero que quedará en una parcela privada por lo que no se puede utilizar para satisfacer las necesidades futuras de agua del mismo.

II.2.2.3.- Saneamiento de aguas residuales:

No se dispone de instalación alguna comunitaria de este tipo, únicamente las edificaciones actuales cuentan con sus propias fosas sépticas individuales dimensionadas para ello. Todas ellas desaparecerán una vez concluido el proceso de urbanización.

II.2.2.4.- Suministro de energía eléctrica:

Actualmente, existe una línea aérea eléctrica que satisface las necesidades de energía de la edificación del ámbito que se encuentra en el camino lateral de acceso en la parte norte.

II.2.2.5.- Telecomunicaciones:

De la misma manera que en el caso anterior, existe una instalación en la parte norte del sector en la antigua carretera nacional N – 501.

II.2.3.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS:

No consta la existencia de vestigios arqueológicos en el ámbito del sector ya que éste no forma parte de ningún yacimiento incluido en el inventario arqueológico de Castilla y León.

II.2.4.- VÍAS PECUARIAS:

No consta la existencia de ninguna vía pecuaria que afecte al sector definido.

II.2.5.- RIESGOS NATURALES:

El ámbito del sector no se encuentra amenazado por riesgos naturales que pudieran afectar al futuro enclave industrial.

II.2.6.- CAMINOS PÚBLICOS:

Dentro del nuevo ámbito del sector, se ubica una propiedad que es considerada de titularidad pública y, por tanto, deben excluirse del cálculo del aprovechamiento lucrativo: el camino lateral oeste.

Dicho camino público se grafía en el plano de Información OD(DI-PI.05).- “DELIMITACIÓN DE CAMINOS PÚBLICOS” del Documento nº 2.- “Ordenación Detallada – Planos de Información – OD(DI-PI)”.

II.2.7.- ACCESOS EXISTENTES CARRETERA NACIONAL N – 501:

La parcela que forma parte del ámbito del sector dispone de acceso propio a la carretera nacional N-501 según se refleja en el plano de Información OD(DI-PI.06).- “ACCESOS EXISTENTES N - 501” del Documento nº 2.- “Ordenación Detallada – Planos de Información – OD(DI-PI)”.

CAPÍTULO II.3.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El municipio de Pelabravo cuenta como instrumento de planeamiento general con Normas Urbanísticas Municipales las cuales fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión de 17 de diciembre de 2.003, publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 30 de abril de 2.004 y redactadas por el equipo de Arquitectos formado por D. José Carlos Marcos Berrocal y D. Ángel López León.

TÍTULO III.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Con esta modificación puntual propuesta de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo (Salamanca) se han fijado tres objetivos que son los que se detallan a continuación:

1º.- CAMBIAR LA CLASIFICACIÓN DEL NUEVO SUELO que forma parte del sector, pasando de ser “rústico común” o “rústico con protección de infraestructuras” a “URBANIZABLE”.

2º.- DOTAR AL SECTOR CON UNA EDIFICABILIDAD de 0,40 m² e / m² s

3º.- FIJAR COMO USO GLOBAL PREDOMINANTE EL DE INDUSTRIAL (NO CONTAMINANTE)

Salamanca, agosto de 2.016

El Redactor de la Memoria Informativa (Modificación Puntual):

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente texto correspondiente al texto titulado "MODIFICACIÓN PUNTUAL+ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR IUR-3 N.U.M. PELABRAVO (SA)" ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL por Acuerdo de Pleno en su sesión extraordinaria de 30 de mayo de 2.016.

En Pelabravo, a 31 de mayo de 2.016

El Secretario Municipal:
D. Fernando Gómez Hernández

- MODIFICACIÓN PUNTUAL -

DOCUMENTO n° 2: MEMORIA VINCULANTE MP(DN-MV)

DOCUMENTO nº 2: - MODIFICACIÓN PUNTUAL - MEMORIA VINCULANTE

- MP(DN-MV) -

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN

TÍTULO II.- CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES VIGENTES

CAPÍTULO II.1.- JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN INTERÉS PÚBLICO

II.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

II.1.1.1.- Cambio de la clasificación del suelo

II.1.1.2.- Fijación de la edificabilidad de 0,40 m² e / m² s

II.1.1.3.- Determinación del uso global predominante

II.1.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

CAPÍTULO II.2.- IDENTIFICACIÓN DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN (SITUACIÓN ACTUAL vs PROPUESTA)

CAPÍTULO II.3.- ANÁLISIS INFLUENCIA MODIFICACIÓN EN MODELO TERRITORIAL

CAPÍTULO II.4.- RESUMEN EJECUTIVO

TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 173 RUCyL

TÍTULO IV.- FICHA DEL SECTOR

DOCUMENTO nº 2: - MODIFICACIÓN PUNTUAL - MEMORIA VINCULANTE

- MP(DN-MV) -

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente “Memoria Vinculante” para cumplir con las determinaciones del artículo 169 apartado 3 punto b.-) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero y no modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio.

Efectivamente, en dicho artículo se determina que *“las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben (...) contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y, en especial, los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes incluyendo, al menos, un documento independiente denominada Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios y que se haga referencia a los siguientes aspectos:*

- 1º.- la justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público*
- 2º.- la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto*
- 3º.- el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente”.*

En los siguientes capítulos se detallan los aspectos requeridos en el citado artículo.

TÍTULO II.- CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES VIGENTES

CAPÍTULO II.1.- JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN INTERÉS PÚBLICO

En este capítulo se pretende llevar a cabo la justificación de la conveniencia de la presente modificación puntual del sector IUR – 3 de las N.U.M. de Pelabravo (Salamanca) así como la acreditación fehaciente de su interés público.

II.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

En este apartado se pretende llevar a cabo una justificación de las modificaciones del instrumento de planeamiento general objeto del presente texto.

II.1.1.1.- Cambio de la clasificación del suelo:

El principal motivo para proponer este cambio en la clasificación del suelo, pasando de “rústico común” en una zona o “rústico con protección de infraestructuras” en otra, a “suelo urbanizable” se debe a la necesidad de ocupar ese “hueco” que existe en el instrumento de planeamiento general que no permite hacer nada en ese suelo.

En el momento de la tramitación de las Normas Urbanísticas Municipales, estaba en funcionamiento la antigua variante de Santa Marta de Tormes y, por tanto, se debían aplicar todas las obligaciones marcadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento en relación con los suelos limítrofes con dicha variante tales como la línea límite de edificación, la reserva de suelos para posibles modificaciones en el proyecto de construcción, la limitación de accesos a la carretera nacional N – 501 al no existir otra vía alternativa) etc...

De esta manera, fue obligado clasificar una parte del suelo como “rústico con protección de infraestructuras” a lo cual se añadió la existencia de las DOS líneas límites de edificación (la propia de la N – 501 y la añadida de la variante), que dejaba la parcela tan pequeña que sólo podía clasificarse como “rústico común” el resto de la misma.

Ahora bien, una vez desaparecida la antigua variante y sustituida por la nueva autovía A – 50, todos los terrenos antiguamente ocupados por la misma se verán desafectados a tal fin por lo cual los motivos que llevaron a realizar esa clasificación del suelo han desaparecido.

Finalmente, aparece la necesidad de proceder a realizar una clasificación nueva del suelo para lo cual se procede a aplicar las determinaciones contenidas en el artículo 27 apartado 1.- del RUCyL (modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por las cuales “*el suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo*”.

Adicionalmente, en el artículo 27 apartado 2.- del RUCyL (modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) se fija que “*pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones: a.-) que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, rotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento de planeamiento que clasifique los terrenos; b.-) que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en, al menos, un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos: 1º.- cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial (entendiendo incluida la explotación agropecuaria intensiva) y siempre que los usos compatibles no industriales no superen el 20 por ciento de la edificabilidad permitida*”.

En efecto, en nuestro caso, la parcela propiedad de OXYSER S.L. cumple todos los requisitos para ser clasificada como “suelo urbanizable” por las siguientes razones:

1ª.- existe una demanda de suelo en el término municipal para uso industrial ya que el resto de los sectores bien urbanos no consolidados (IUR-1 e IUR-2) o urbanizables (UBZ-29) cuentan con edificaciones ya ejecutadas e instalaciones funcionando

2ª.- no es necesaria la colindancia con el suelo urbano de un núcleo de población ya que el uso es industrial.

II.1.1.2.- Fijación de la edificabilidad de 0,40 m² e / m² s:

El motivo para fijar un coeficiente de edificabilidad de 0,40 m² e / m² s para el sector de suelo urbanizable IUR – 3 de las N.U.M. de Pelabravo (Salamanca) viene determinado, principal y casi exclusivamente, por los usos previstos de la industria del promotor del desarrollo urbanístico.

En efecto, OXYSER S.L. es una empresa con más de 30 años de antigüedad dedicada al diseño y fabricación de maquinas de oxicorte, corte con plasma y láser así como al mantenimiento de las mismas. Como consecuencia de esta actividad, dispone de dos grupos de instalaciones ubicadas en el polígono Industrial “El Montalvo II” en Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) que se han quedado pequeñas para la actividad a la vez que generan muchos inconvenientes en el trabajo diario.

Por ello, OXYSER S.L. está interesada en proceder a “unificar” en esta parcela de suelo urbanizable que forma el sector IUR – 3 de las N.U.M. toda su actividad. Para ello, precisa de unas instalaciones mínimas de 3.500 m² de edificabilidad así como un área no edificada para acopio de materiales o aparcamiento temporal de camiones.

Con la edificabilidad pedida de 0,40 m² e / m² s se satisfacen todas sus necesidades a la vez que cumple con la legislación urbanística vigente.

II.1.1.3.- Determinación del uso global predominante:

El uso global predominante que se asigna al nuevo sector de suelo urbanizable IUR – 3 de las N.U.M. de Pelabravo (Salamanca) es el mismo que el de los colindantes IUR – 1 e IUR – 2:

- GLOBAL: INDUSTRIAL
- PORMENORIZADO: todas sus formas (SIEMPRE QUE SEA NO CONTAMINANTE).

II.1.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO:

Con esta modificación puntual planteada en el presente documento, el “interés público” está presente en los siguientes aspectos:

- se establecen las bases para la “atracción” de nuevas industrias al municipio por parte de empresas muy consolidadas en una rama específica del diseño y fabricación de maquinaria lo cual genera nuevas tasas e ingresos para las arcas municipales.

- se posibilita la “regularización” de la edificación existente de tal manera que el interés público asegure el cumplimiento de la legislación vigente, no sólo urbanística sino también medioambiental, laboral, prevención de riesgos etc...

- se incrementa el patrimonio público del suelo al ser destinatarios de las parcelas destinadas a cumplir con las reservas mínimas obligatorias de aparcamientos, viales y espacios libres públicos.

CAPÍTULO II.2.- IDENTIFICACIÓN DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN (SITUACIÓN ACTUAL vs PROPUESTA)

En la tabla adjunta, se presenta de modo esquemático dicha comparativa:

| | ACTUAL | PROPUESTA |
|--------------------------------|--|--|
| CLASE DE SUELO | Rústico común o Rústico con protección de infraestructuras | Urbanizable |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | ----- | 0,40 m ² e / m ² s |
| USO GLOBAL PREDOMINANTE | ----- | INDUSTRIAL (NO CONTAMINANTE) |

CAPÍTULO II.3.- ANÁLISIS INFLUENCIA MODIFICACIÓN EN MODELO TERRITORIAL

En este apartado se realiza un pequeño análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general (principalmente las Normas Urbanísticas Municipales).

Con el cambio en la clasificación del suelo así como el valor del coeficiente de edificabilidad asignado al sector y dada la pequeña extensión de éste (1,00 has), se produce un aumento en el volumen edificable total del municipio insignificante con relación al indicado en el instrumento de planeamiento general, por lo que se puede concluir que esta modificación no tiene influencia alguna en el modelo territorial definido en las Normas Urbanísticas Municipales.

De hecho, esta modificación puntual favorece claramente varios de los fines y objetivos definidos en las Normas Urbanísticas Municipales:

1º.- “(...) estableciendo unos ejes claros de crecimiento que racionalicen y ordenen el desarrollo urbano (...)”: dado que uno de los ejes es la propia carretera nacional N - 501 (según se define en la página 27 de la Memoria Justificativa de las N.U.M.), esta modificación puntual favorece claramente el desarrollo de este eje

2º.- “la integración y mejora de la calidad del desarrollo urbano debe basarse en la potenciación de los núcleos urbanos consolidados existentes y en los ejes que los unen, aprovechando los suelos de propiedad municipal que se disponen a lo largo de estos ejes”: se mejora el desarrollo ya que se potencia el eje antes nombrado.

De la misma manera, la modificación puntual tampoco muestra influencia alguna en los criterios manifestados en las N.U.M. respecto a la ordenación de la estructura urbana ya que MEJORA sustancialmente uno de los ejes principales de desarrollo de las vías de comunicación del municipio (así declarados en la página 27 de la Memoria Justificativa de las N.U.M.): la carretera N-501 a Narros del Río.

CAPÍTULO II.4.- RESUMEN EJECUTIVO

Se incluye este capítulo para cumplir con lo determinado en el artículo 130 letra b.-) punto 3º del RUCyL (modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual se debe incluir *“un resumen ejecutivo que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente con un plano de situación y alcance de dicha alteración así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión”*.

Por ello, se define lo siguiente:

| | |
|-------------------------------------|--|
| 1º.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: | sector IUR - 3 |
| 2º.- PLANO DE LA MODIFICACIÓN: | el anexo |
| 3º.- ALCANCE: | 1º.- CAMBIO CLASIFICACIÓN PARTE SUELO de “rústico común” o “rústico protección infraestructuras” a “URBANIZABLE” 2º.- ASIGNACIÓN DE UN COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD de 0,40 m ² e / m ² s 3º.- FIJACIÓN como USO GLOBAL PREDOMINANTE “INDUSTRIAL” (no contaminante) |
| 4º.- ÁMBITO SUSPENSIÓN LICENCIAS: | todo el sector |
| 5º.- TIPOS LICENCIAS: | todas las indicadas en el artículo 288 RUCyL |
| 6º.- DURACIÓN SUSPENSIÓN LICENCIAS: | desde el día siguiente a la publicación en el BOCyL de la aprobación inicial hasta su entrada en vigor o 2 años |

TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 173 RUCyL

En este título se pretende rusticar el cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero (modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual *“para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previsto o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación de la modificación (...)”*.

El titular anterior a OXYSER S.L. de la parcela fue el BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.

TÍTULO IV.- FICHA DEL SECTOR

FICHA DEL SECTOR IUR - 3

DATOS GENERALES

PLANEAMIENTO GENERAL

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

TIPO DE PLANEAMIENTO: GENERAL **MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO:** sí

NOMBRE DEL MUNICIPIO: PELABRAVO **PROVINCIA:** SALAMANCA

FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: ACUERDO C.T.U. SESIÓN 17 - diciembre - 2.003 **FECHA PUBLICACIÓN:** 30 - abril - 2.004 (BOCyL nº 81)

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL:

| | | | |
|--|---|---|-----------|
| SUPERFICIE TOTAL SIN SS.GG. (m² s): | 10.116,234 | PLAZO PARA O.D. (años): | 8 años |
| SUPERFICIE TOTAL CON SS.GG. (m² s): | 10.116,234 | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m² e / ha): | 4.000,000 |
| USO PREDOMINANTE: | INDUSTRIA GENERAL (2ª, 3ª y 4ª cat.) | DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha): | NO APLICA |
| USOS PROHIBIDOS: | INDUSTRIA AGROPECUARIA (1ª, 3ª y 4ª cat.) | DENSIDAD MÍNIMA (viv/ha): | NO APLICA |
| | INDUSTRIA ALMACÉN (1ª cat.) | ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): | NO APLICA |
| | INDUSTRIA GENERAL (1ª cat.) | | |
| | INDUSTRIA TALLERES (1ª cat.) | | |
| | TERCIARIO SERVICIOS (1ª cat.) | | |
| | TERCIARIO SERVICIOS AUTOM. (1ª cat.) | | |
| | EQUIPAMIENTO COMERCIAL (1ª cat.) | | |
| | EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO (1ª cat.) | | |
| | EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (1ª cat.) | | |
| | INF. TERRITORIALES CARRETERAS | | |
| | INF. TERRITORIALES FERROCARRILES | | |
| | INF. TERRITORIALES OBRAS HIDRÁULICAS | | |
| | INF. TERRITORIALES TRAT. RESIDUOS | | |

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:

APROVECHAMIENTO MEDIO (m² u / m² s): 0,40

APROVECHAMIENTO TOTAL (m² u): 4.046,494

SISTEMAS GENERALES:

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS:

| | |
|--------------------------------------|-------|
| VÍAS PÚBLICAS (m² s): | 0,000 |
| SERVICIOS URBANOS (m² s): | 0,000 |
| ESPACIOS LIBRES PÚBL. (m² s): | 0,000 |
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m² s): | 0,000 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| PLAZAS APARCAMIENTO (uds): | 40 + 1 |
| VÍAS PÚBLICAS (m² s): | ----- |
| SERVICIOS URBANOS (m² s): | 0,000 |
| ESPACIOS LIBRES PÚBL. (m² s): | 606,675 |
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m² s): | 606,975 |

OTROS DATOS:

| | |
|------------------------------------|----|
| Nº UNIDADES ACTUACIÓN: | 1 |
| USOS FUERA DE ORDENACIÓN: | NO |
| ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO: | NO |

VIVIENDAS:

| | |
|--------------------|----|
| LIBRES: | NO |
| PROTEGIDAS: | NO |
| TOTALES: | NO |

PLAZOS:

| | |
|----------------------|--------|
| URBANIZACIÓN: | 2 años |
| CESIÓN: | 2 años |
| EDIFICACIÓN: | 2 años |

OBSERVACIONES:

Las industrias que se instalen en el sector NO PUEDEN SER NI PELIGROSAS NI CONTAMINANTES

Salamanca, agosto de 2.016

El Redactor de la Memoria Vinculante (Modificación Puntual):

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente texto correspondiente al texto titulado "MODIFICACIÓN PUNTUAL+ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR IUR-3 N.U.M. PELABRAVO (SA)" ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL por Acuerdo de Pleno en su sesión extraordinaria de 30 de mayo de 2.016.

En Pelabravo, a 31 de mayo de 2.016

El Secretario Municipal:
D. Fernando Gómez Hernández

- MODIFICACIÓN PUNTUAL -
DOCUMENTO n° 3: PLANOS DE PROYECTO MP(DN-PO)

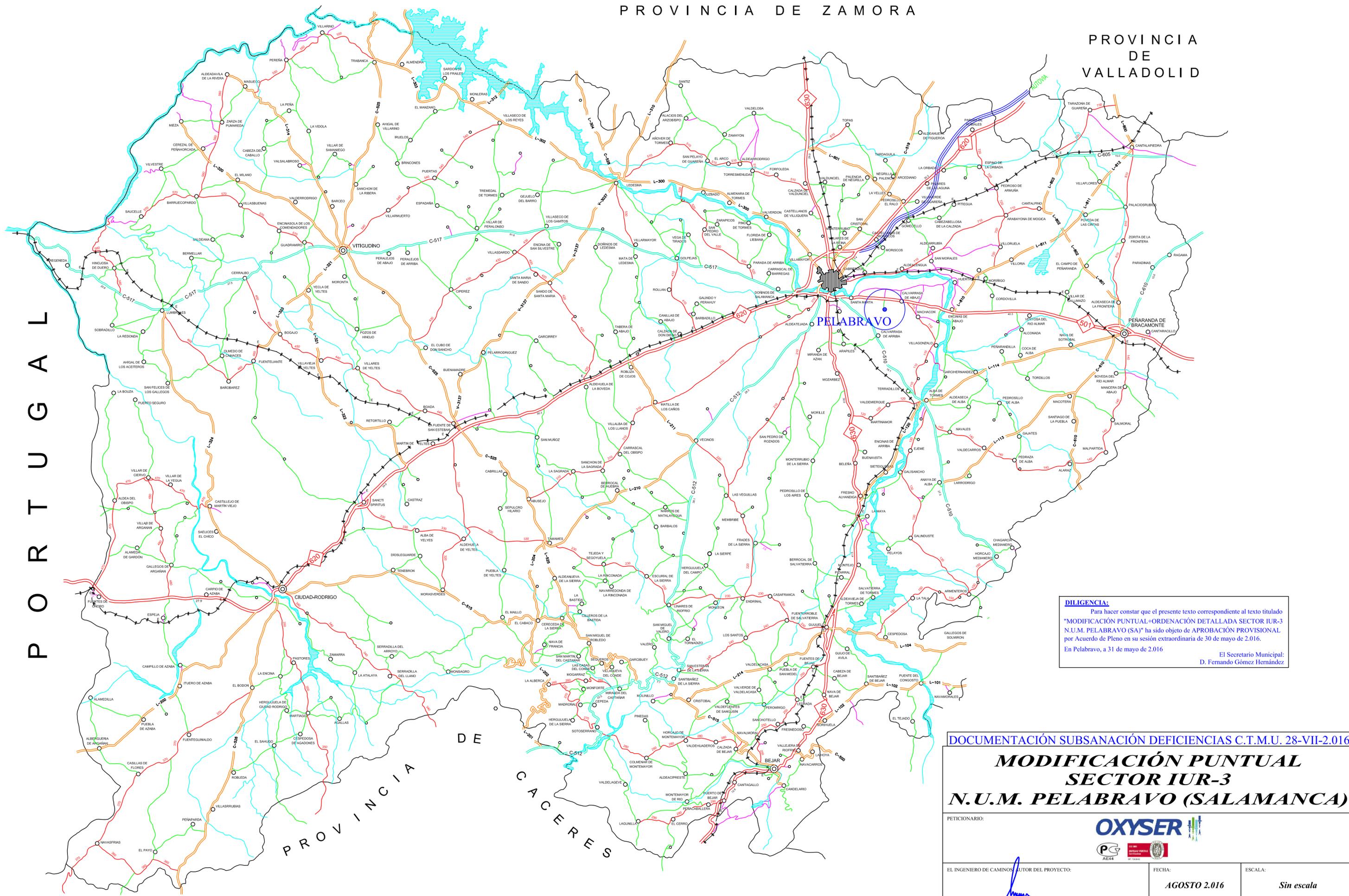
DOCUMENTO n° 3: - MODIFICACIÓN PUNTUAL - PLANOS PROYECTO
- MP(DN-PO) -

MP(DN-PO.01).- SITUACIÓN

MP(DN-PO.02).- EMPLAZAMIENTO

MP(DN-PO.03).- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

MP(DN-PO.04).- PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO



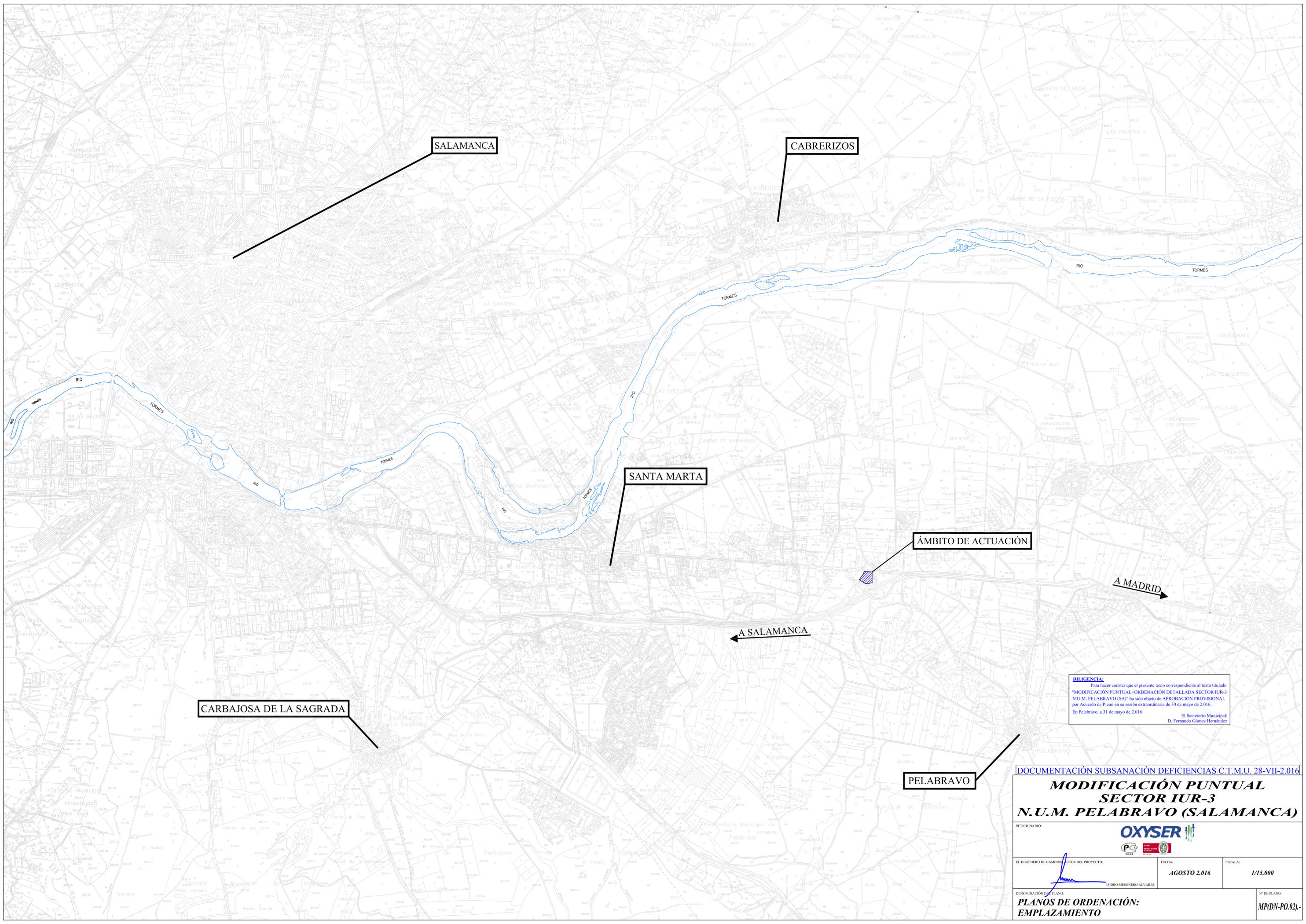
DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente texto correspondiente al texto titulado "MODIFICACIÓN PUNTUAL+ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR IUR-3 N.U.M. PELABRAVO (SA)" ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL por Acuerdo de Pleno en su sesión extraordinaria de 30 de mayo de 2.016.
 En Pelabravo, a 31 de mayo de 2.016
 El Secretario Municipal:
 D. Fernando Gómez Hernández

DOCUMENTACIÓN SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS C.T.M.U. 28-VII-2.016

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
 SECTOR IUR-3
 N.U.M. PELABRAVO (SALAMANCA)**

| | | | |
|--|--|---------------|------------|
| PETICIONARIO: | | OXYSER | |
| EL INGENIERO DE CAMINOS AUTOR DEL PROYECTO: | | FECHA: | ESCALA: |
|  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ | | AGOSTO 2.016 | Sin escala |

| | |
|--|----------------------|
| DENOMINACIÓN DE PLANO: | Nº DE PLANO: |
| PLANOS DE ORDENACIÓN: SITUACIÓN | MP(DN-PO.01)- |



SALAMANCA

CABRERIZOS

SANTA MARTA

CARBAJOSA DE LA SAGRADA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PELABRAVO

A MADRID

A SALAMANCA

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente texto correspondiente al texto titulado "MODIFICACIÓN PUNTUAL-ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR IUR-3 N.U.M. PELABRAVO (SA)" ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL por Acuerdo de Pleno en su sesión extraordinaria de 30 de mayo de 2016. En Pelabravo, a 31 de mayo de 2016.
 El Secretario Municipal:
 D. Fernando Gómez Hernández

DOCUMENTACIÓN SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS C.T.M.U. 28-VII-2016

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
 SECTOR IUR-3
 N.U.M. PELABRAVO (SALAMANCA)**

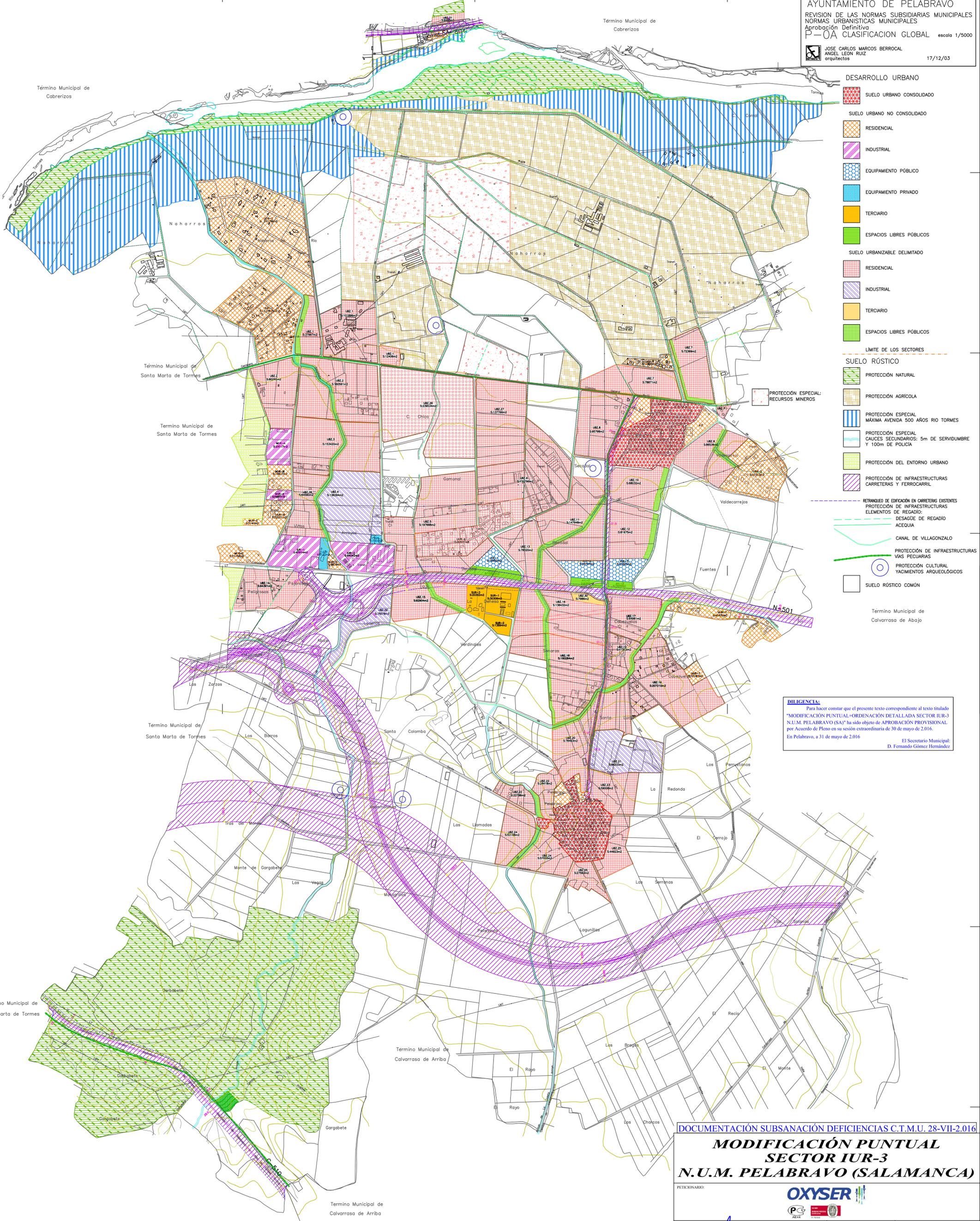
PETICIONARIO:



| | | |
|--|-----------------------|---------------------|
| EL INGENIERO DE CAMINOS AUTOR DEL PROYECTO:  SIDRO MESONERO ÁLVAREZ | FECHA: AGOSTO 2016 | ESCALA: 1/15.000 |
|--|-----------------------|---------------------|

DENOMINACIÓN DE PLANO:
**PLANOS DE ORDENACIÓN:
 EMPLAZAMIENTO**

Nº DE PLANO:
 MP(DN-PO.02)-



- DESARROLLO URBANO**
- SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 - RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - TERCIARIO
 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS - SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**
 - RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - TERCIARIO
 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- LMITE DE LOS SECTORES**
- SUELO RÚSTICO**
- PROTECCIÓN NATURAL
 - PROTECCIÓN AGRÍCOLA
 - PROTECCIÓN ESPECIAL MÁXIMA AVENIDA 500 AÑOS RIO TORMES
 - PROTECCIÓN ESPECIAL CAUCES SECUNDARIOS: 5m DE SERVIDUMBRE Y 100m DE POLICIA
 - PROTECCIÓN DEL ENTORNO URBANO
 - PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS Y FERROCARRIL
 - RETANQUEO DE EDIFICACION EN CARRETERAS EXISTENTES
 - PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ELEMENTOS DE REGADÍO: DESAGÜE DE REGADÍO ACEQUIA
 - CANAL DE VILLAGONZALO
 - PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIAS PECUARIAS
 - PROTECCIÓN CULTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
 - SUELO RÚSTICO COMÚN
- Término Municipal de Calvarrasa de Abajo

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente texto correspondiente al texto titulado "MODIFICACIÓN PUNTUAL-ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR IUR-3 N.U.M. PELABRAVO (SA)" ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL por Acuerdo de Pleno en su sesión extraordinaria de 30 de mayo de 2.016. En Pelabravo, a 31 de mayo de 2.016 El Secretario Municipal: D. Fernando Gómez Hernández

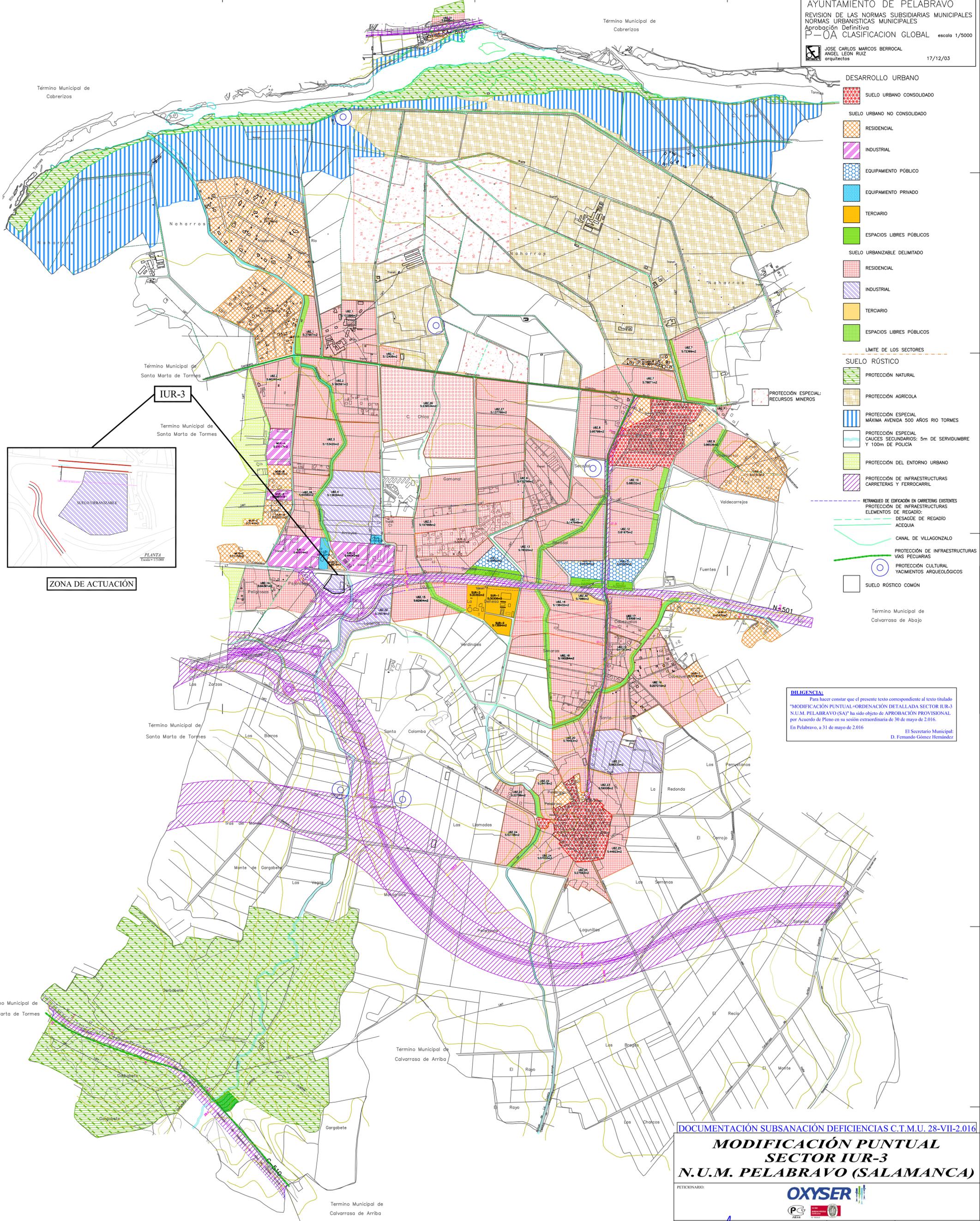
DOCUMENTACIÓN SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS C.T.M.U. 28-VII-2016

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
 SECTOR IUR-3
 N.U.M. PELABRAVO (SALAMANCA)**

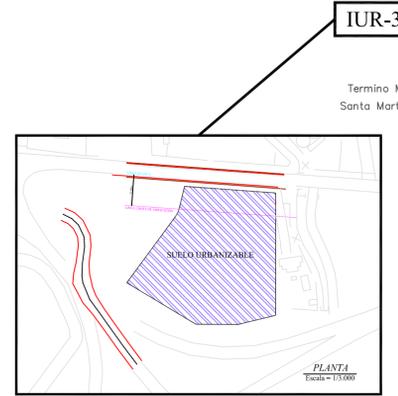
PELICIONARIO:

EL INGENIERO DE CAMINOS AUTOR DEL PROYECTO: FECHA: AGOSTO 2.016 ESCALA: 1/10.000

DENOMINACIÓN DE PLANO: **PLANOS DE ORDENACIÓN:
 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE** N° DE PLANO: MP(DN-PO.03)-



- DESARROLLO URBANO**
- SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 - RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - TERCIARIO
 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS - SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**
 - RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - TERCIARIO
 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS - LÍMITE DE LOS SECTORES**
 - SUELO RÚSTICO**
 - PROTECCIÓN NATURAL
 - PROTECCIÓN AGRÍCOLA
 - PROTECCIÓN ESPECIAL MÁXIMA AVENIDA 500 AÑOS RIO TORMES
 - PROTECCIÓN ESPECIAL CAUCES SECUNDARIOS: 5m DE SERVIDUMBRE Y 100m DE POLICÍA
 - PROTECCIÓN DEL ENTORNO URBANO
 - PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS Y FERROCARRIL
 - RETANQUEO DE EDIFICACIÓN EN CARRETERAS EXISTENTES
 - PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ELEMENTOS DE REGADÍO:
 - DESAGÜE DE REGADÍO ACEQUIA
 - CANAL DE VILLAGONZALO
 - PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VÍAS PECUARIAS
 - PROTECCIÓN CULTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
 - SUELO RÚSTICO COMÚN



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente texto correspondiente al texto titulado "MODIFICACIÓN PUNTUAL+ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR IUR-3 N.U.M. PELABRAVO (SA)" ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL por Acuerdo de Pleno en su sesión extraordinaria de 30 de mayo de 2016.
 En Pelabravo, a 31 de mayo de 2016
 El Secretario Municipal:
 D. Fernando Gómez Hernández

DOCUMENTACIÓN SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS C.T.M.U. 28-VII-2016

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
 SECTOR IUR-3
 N.U.M. PELABRAVO (SALAMANCA)**

PELICIONARIO: **OXYSER**

EL INGENIERO DE CAMINOS AUTOR DEL PROYECTO: FECHA: **AGOSTO 2016** ESCALA: **1/10.000**

DENOMINACIÓN DE PLANO: **PLANOS DE ORDENACIÓN: PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO** N° DE PLANO: **MP(DN-PO,04)-**