

Modificación nº **32** de las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo (SALAMANCA)

Sobre ampliación de SUC y modificación del SUR UBZ-R1

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTO FEBRERO 2025

Promotora:

Dña. Beatriz Estévez Revilla

INDICE

Nº página

DN-MV MEMORIA VINCULANTE	1
A) INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN	3
B) NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN	3
C) PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	3
D) ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	5
1.-Ámbito:	5
2.-Características del ámbito.....	7
3.-Objeto:	8
E) JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DE LAS NUM.....	8
F) JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACION	9
G) IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO	9
1.-Cambio de la clasificación del suelo de SUR y SU-C y a SR-PI. Art.119 RUCyL (OG).....	9
2.-Adaptación de las determinaciones de ordenación general sector SUR UBZ-1 modificado (OG)	11
H) JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES	14
1.-Cambio de la clasificación del suelo de SUR y SU-C y a SR-PI. Art.119 RUCyL (OG).....	14
2.-Adaptación de las determinaciones de ordenación general sector SUR UBZ-1 modificado (OG)	17
3.-Justificación del establecimiento Calificación urbanística (OD).....	17
I) ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.....	17
J) AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.	17
K) NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.....	18
1.-Los riesgos naturales:	18
2.-Riesgos tecnológicos:	19
L) CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL.....	19
LL) CUMPLIMIENTO DEL ART 173 DEL RUCYL	19
M) JUSTIFICACIÓN DE SOMETIMIENTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	20
N) JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.....	22
Ñ) RESUMEN EJECUTIVO	23
1.- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente:.....	23
2.- Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y duración de la suspensión:	24
O) DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN	25
P) AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	25
DN-PI Y DN-PO PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN	26

A) INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente modificación nº 32 de las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo (Salamanca), incluyendo la ordenación detallada de una nueva zona de espacio libre privada en SUC modificando el sector de SUR UBZ-R1, por iniciativa de **Dña. Beatriz Estévez Revilla** NIF: xxxx1282x. La incoación de este procedimiento es por lo tanto de iniciativa privada.

B) NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN

El marco legal de la presente modificación puntual es de aplicación entre otros, los siguientes preceptos legales:

Normativa estatal:

1. REAL DECRETO LEGISLATIVO /2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
3. Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
4. Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

Normativa autonómica:

1. Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
2. Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
3. 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.
4. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

C) PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo (Salamanca) (en adelante NUM) redactadas por D. José Carlos Marcos Berrocal y D. Ángel León Ruiz Arquitectos fueron aprobadas definitivamente con fecha 02/08/2010 y publicado en el BOCYL con fecha 22/05/2012. Posteriormente, se ha aprobado la siguiente corrección de errores (accedido el día 25/10/2019 al PLAU de la JCYL. Se incorpora junto con la denominación la fecha de publicación y fecha de aprobación):

.-15/10/2015 02/06/2015

CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. EXPTE.: 64/15.

Posteriormente, se han aprobado los siguientes documentos que modifican o corrigen las NUM (se incorpora junto con la denominación la fecha de publicación y fecha de aprobación):

.-27/07/2017 25/05/2017

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1, 2, 3, 4 Y 5 DE LAS NUM. ALINEACIONES Y ARTÍCULO 38.B.4

.-25/08/2017 20/07/2017

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DE LAS NUM. RECLASIFICACIÓN DE PARCELA DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO, ASÍ COMO CORRECCIÓN DE NUEVA ALINEACIÓN

.-08/11/2017 28/09/2017

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NUM. REFERIDO A LA REGULACIÓN DE DOS USOS URBANÍSTICOS, EN SUC., SUNC., Y SUR. ESTACIÓN DE SERVICIO Y CREMATARIO

.-21/02/2018 14/12/2017

MODIFICACIÓN Nº 9 DE LAS NUM. REFERIDO A LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO (AMPLIACIÓN), EN PALACIOS DE SALVATIERRA

.-21/02/2018 14/12/2017

MODIFICACIÓN Nº 10 DE LAS NUM. REFERIDO A UNA PERMUTA DE DOS PARCELAS DOTACIONALES Y LA INCORPORACIÓN DE UN TRAMO DE VÍA PÚBLICA.

.-02/10/2018 26/07/2018

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DE LAS NUM. REFERIDO A LA RECLASIFICACIÓN DE LA FRANJA DE SUR A SUC. AMPLIACIÓN DE FÁBRICA

.-31/05/2019 10/04/2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DE LAS NUM. REFERIDO A LA BANDA DE PROTECCIÓN ALREDEDOR DEL CEMENTERIO

.-31/05/2019 10/04/2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DE LAS NUM. REFERIDO AL SECTOR UBN-20 RECLASIFICACIÓN DE SUNC. A SUELO URBANO CONSOLIDADO, 6.851 M2

.-31/05/2019 10/04/2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DE LAS NUM. REFERIDO A LA BANDA DE PROTECCIÓN ALREDEDOR DEL CEMENTERIO

.-07/06/2019 19/12/2018

MODIFICACIÓN Nº 14, 15, 16, 17 DE LAS NUM. REFERIDO A ALINEACIONES, PERMUTAS, NUEVO USO PORMENORIZADO Y MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 45 DE USO INDUSTRIAL.

.-21/02/2020 02/12/2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DE LAS NUM. CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECOTR UBZ 17

.-21/02/2020 02/12/2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DE LAS NUM. REFERIDAS A LA CALLE ORIENTE, RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A URBANO CONSOLIDADO, 4.670, 47 M2. INDUSTRIA CÁRNICA

.- 27/08/2020 23/07/2019

MODIFICACIÓN N.º 23 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (ADAPTACIÓN NORMATIVA DE REDES DE COMUNICACIÓN). EXPTE.: 153/19.

.-06/05/2021 25/03/2021

MODIFICACIÓN Nº 24 DE LAS NUM. SE CREA EL NUEVO SECTOR UBN-25 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, CON ORDENACIÓN DETALLADA.

.-20/06/2022 02/06/2022

ANULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 20 DE LAS NUM, Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-S1

.-23/12/2022 28/11/2022

MODIFICACIÓN Nº 27 DE LAS NUM, REFERIDO A LA AMPLIACION DE UNA INDUSTRIA CÁRNICA, RECLASIFICACIÓN.

.-13/02/2023 25/01/2023

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 20 DE LAS NUM. MODIFICACIÓN DEL SECTOR UBZ-S1 Y PLAN PARCIAL.

.-30/11/2023 16/11/2023

MODIFICACIÓN Nº 25 DE LAS NUM. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-I3 PARA SU ADAPTACIÓN A LA VIA PECUARIA

.-20/06/2024 06/06/2024

MODIFICACIÓN Nº 31 DE LAS NUM, REFERIDO A ALINEACIONES Y DENSIDAD RESIDENCIAL.

.-08/10/2024 26/09/2024

MODIFICACIÓN Nº 30 DE LAS NUM, REFERIDO A UNA NUEVA DELIMITACIÓN PARA EL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO, LA MATA DEL VILLAR.

.-16/12/2024 28/11/2024

MODIFICACIÓN Nº 26 DE LAS NUM. MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES GENERALES DE LOS SECTORES UBZ-i1 Y UBZ-i2.

.-16/12/2024 28/11/2024

MODIFICACIÓN Nº 29 DE LAS NUM, REFERIDO A LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR UBZ-I6.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados con posterioridad a la aprobación de las NUM son los siguientes:

.-26/10/2011 28/09/2011

ESTUDIO DETALLE PARA MODIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA SECTOR S3.4

.-15/02/2012 24/01/2012

ESTUDIO DETALLE DEL SOLAR UBICADO EN CALLE MATADERO Nº1

.-03/10/2014 29/07/2014

CORRECCIÓN DE ERRORES DEL PLAN PARCIAL SECTOR UBZ-I3 (OMISION DE LA PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO EN EL BOCYL DEL DÍA 01-10-2014)

.-01/10/2014 29/07/2014

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-I3

.-21/10/2014 29/07/2014

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR S3.12 (A)

.-17/11/2014 24/10/2014

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UBN-21

.-22/03/2016 26/02/2016

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL I-2

.-26/02/2016 28/03/2016

ESTUDIO DE DETALLE PARA CORRECCIÓN DE ALINEACIONES EN SUELO URBANO

*.-23/10/2017 11/10/2017
ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE FILIBERTO VILLALOBOS, 148 Y 148D
.-30/11/2017 17/11/2017
ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DEL ANTIGUO SECTOR S3-4
.-30/11/2017 17/11/2017
ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE DE LA IGLESIA Nº 28
.-21/02/2018 14/12/2017
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE PALACIOS DE SALVATIERRA
.-16/10/2018 28/09/2018
MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR S1A-18 EN LA CALLE FILIBERTO VILLALOBOS, 11-23
16/04/2019 02/04/2019
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL PARÁMETRO DEL NÚMERO DE PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO, SECTOR S3-11
.-09/08/2019 25/07/2019
ESTUDIO DE DETALLE DE CORRECCIÓN DE ALINEACIONES EN SUELO URBANO DE CAMPILLO DE SALVATIERRA-GUIJUELO, EN LA CALLE MIGUEL DE UNAMUNO N.º 4. EXPTE.: 1952/2018.
.-22/10/2019 26/09/2019
ESTUDIO DE DETALLE SOBRE APARCAMIENTO Y MOVILIDAD DEL ANTIGUO SECTOR S3-4
.-17/12/2019 29/11/2019
ESTUDIO DE DETALLE "SECTOR UBN-01"
.-06/08/2020 25/06/2020
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M2 SECTOR S3-12(A)
.-26/11/2021 04/11/2021
ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO S3-12A
.-14/06/2022 25/05/2022
ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UBN-6
.-16/03/2023 01/03/2023
MODIFICACIÓN Nº 28 DE LAS NUM, REFERIDO A ALINEACIONES EN CAMPILLO DE SALVATIERRA.
.-13/02/2023 25/01/2023
PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-S1
.-31/05/2023 02/05/2023
ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN LA ZONA DE RETRANQUEO OBLIGATORIO, USO INDUSTRIAL
.-29/05/2023 02/05/2023
ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN DIVERSAS PARCELAS EN CALLE ACACIAS
.-25/10/2023 28/09/2023
ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE RIOJA 20, 22 Y 24 DEL SECTOR 3-4
.-30/11/2023 16/11/2023
PLAN ESPECIAL REFERIDO A LAS PARCELAS 80 Y 21 DEL POLÍGONO 510.
.-30/11/2023 16/11/2023
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-I3
.-10/01/2024 21/12/2023
PLAN ESPECIAL PARA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA AGROPECUARIA EN LAS PARCELAS ER-18, 33 Y 35 DEL POLÍGONO 502.
.-16/12/2024 28/11/2024
PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-I6.*

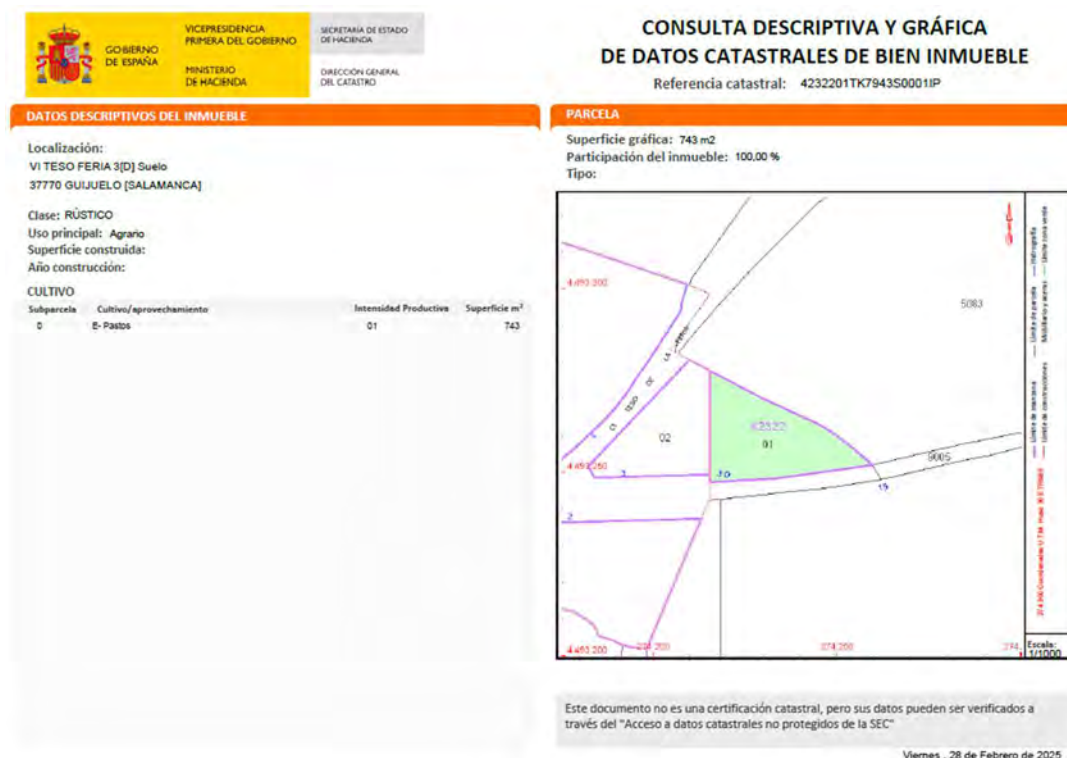
En el momento de redacción de esta modificación están en proceso de aprobación diferentes instrumentos de ordenación detallada que justifican la numeración de la presente modificación.

Son también de aplicación otras normas europeas, estatales y autonómicas en materia de régimen jurídico, procedimiento administrativo, ordenación del territorio, expropiación, vivienda, infraestructuras, equipamientos, medio ambiente, patrimonio cultural, etc.

D) ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

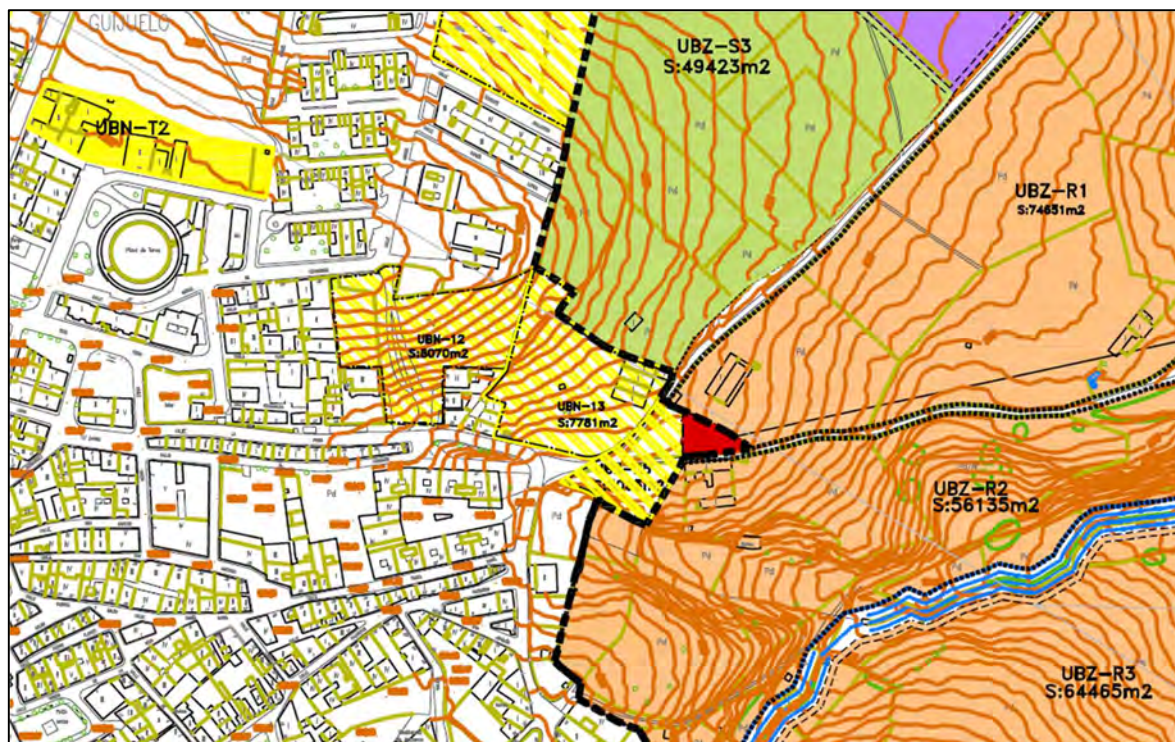
1.-Ámbito:

La presente modificación se refiere a una parcela catastral 4232201TK7943S, de dimensión de 743 m2 la calle Teso de la Feria límite del actual suelo urbano al este del núcleo de Guijuelo, en su salida desde dicha calle.

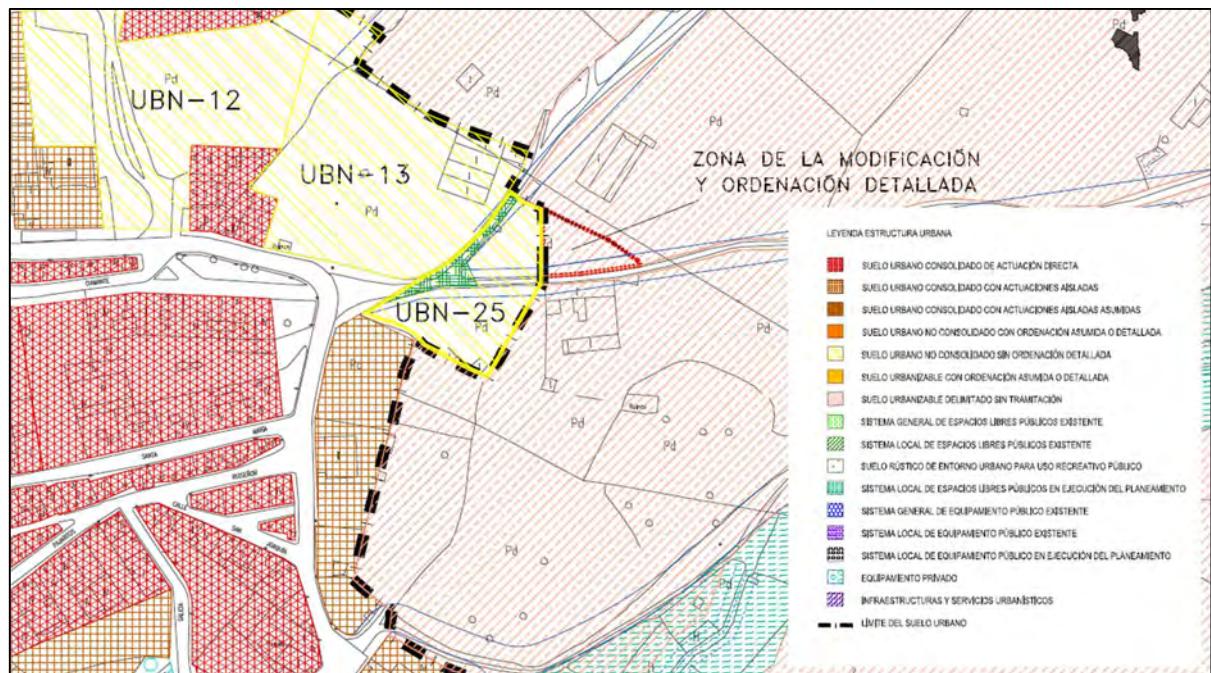


Consulta descriptiva de la parcela objeto de la modificación. Fuente: DGC

La modificación comprende totalmente la parcela catastral mencionada, y al estar incluido en la actualidad en suelo urbanizable del sector UBZ-R1 sin ordenación detallada, afecta parcialmente a dicho sector.



Plano de situación de la zona afectada por la modificación (rojo). Fuente: Elaboración propia sobre base del plano actualizado de las nº 6 de las NUM de Guijuelo.



Plano de detalle de la zona a modificar. Fuente: Plano DI PI 05.2 de la modificación sobre el plano 4.2 de las NUM.

3.-Objeto:

Los objetos del presente documento son los siguientes, uno de carácter privado y otro público:

- .-Evaluar y proponer las condiciones para dotar a la parcela restante no incluida en SUNC del UBZ 25 y mantenida en el SUR UBZ-1 la condición de Suelo Urbano.
- .-Permitir adelantar la ampliación del camino público previamente a la ejecución del sector urbanizable.

Esta situación podría pasar por la nueva agregación con la parcela recientemente segregada que le podría dotar de condición de solar, sin proponer aumentos de número de viviendas, o densidad edificatoria, y dejándola como espacio libre vinculado con las parcelas actuales. Por otra parte el propietario adelantaría la cesión de los terrenos al exterior de la alineación.

E) JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DE LAS NUM

De acuerdo con el art. 57 del texto vigente de la Ley 5/1999, de 8 de abril,

“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”.

El art. 168 del texto vigente del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), matiza más el concepto de “reconsideración de la ordenación general” al afirmar que se trata de “la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”.

En el caso de la presente modificación no se produce la reconsideración total de la ordenación general propuesta por las NUM de Guijuelo (Salamanca) vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%. Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL y el art. 169 del RUCyL afirman que:

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

Nos encontramos pues en esta situación, ya que la modificación que se propone, no es sino una modificación de aspectos concretos de las NUM vigentes.

En el caso concreto las modificaciones a introducir son la reconsideración de la clasificación del suelo de la zona afectada de 743 m² actualmente en suelo urbanizable para su paso a suelo urbano consolidado y a suelo rústico de protección de infraestructuras de camino municipal.

F) JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACION

A este respecto se valoran diversos aspectos para la consideración de las administraciones públicas que habrán de informar y aprobar el documento.

.-El **primero** se basa en el carácter reglado del suelo urbano en particular sobre la consideración de Suelo Urbano (SU). Toda vez que se compruebe que el terreno mencionado tiene las condiciones para su clasificación como SU-C o SU-NC, entendemos que estaría justificado y acreditado el interés público de la modificación. Si bien el carácter particular de la modificación, que trata de incorporar a suelo urbano el fondo de una parcela anterior que quedo excluida del mismo, aporta a la justificación un aspecto específico. Y este es el de evaluar las condiciones que este fondo pudiera ser adecuado siempre en vinculación con la parcela inicial que ya dispone de la condición de Suelo Urbano. Esta situación es sin duda de más facilidad si con la misma no se amplía la densidad edificatoria y de vivienda, y se conforma como espacio libre privado. Al ser este interés aparentemente de carácter privado, aunque no sea contrario a otras consideraciones, es preciso aportar otras razones de interés público que se exponen en el segundo apartado y que puedan justificar la actuación municipal.

.-El **segundo** y principal reside en el interés municipal en la posibilidad de ampliar el camino público acorde a las alineaciones fijadas en las NUM de manera previa a la ejecución incierta de un futuro Plan Parcial del ámbito UBZ R1 y que implicaría la cesión por parte del propietario y promotor de esta modificación de dicho terreno.

G) IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

Se acompaña una descripción y justificación detallada del contenido de la modificación que dividimos en diferentes apartados en función del concepto normativo en el que se agrupan.

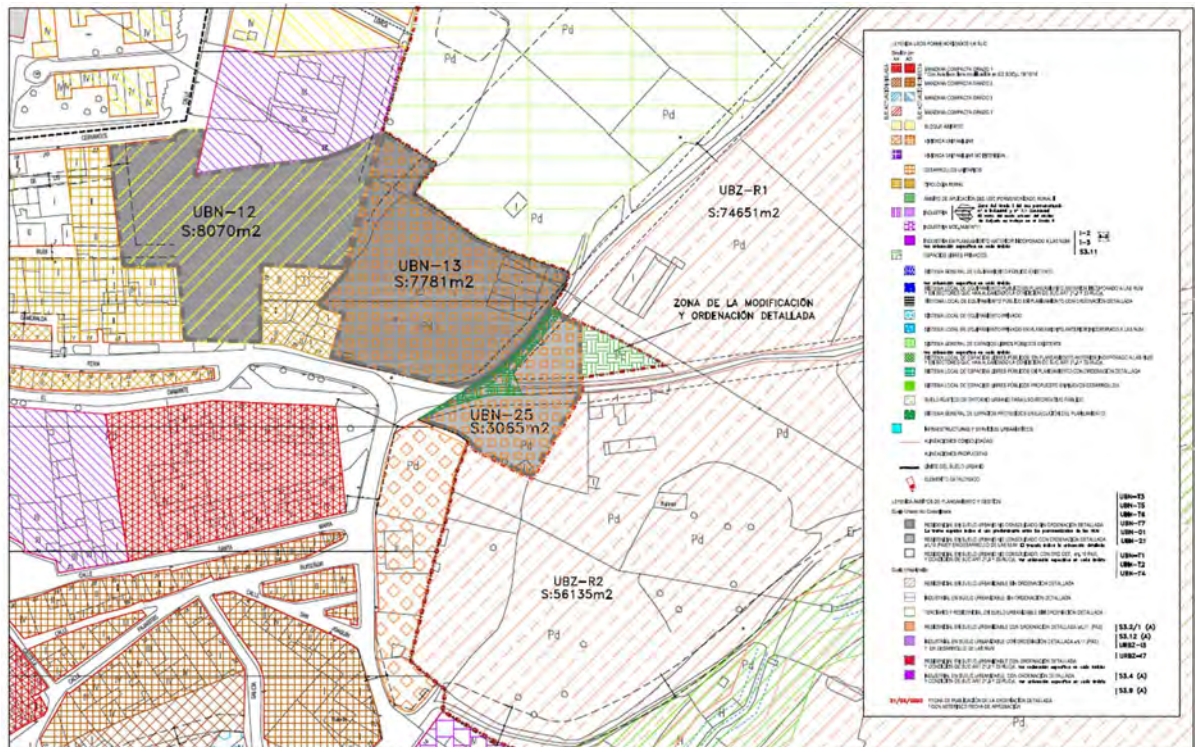
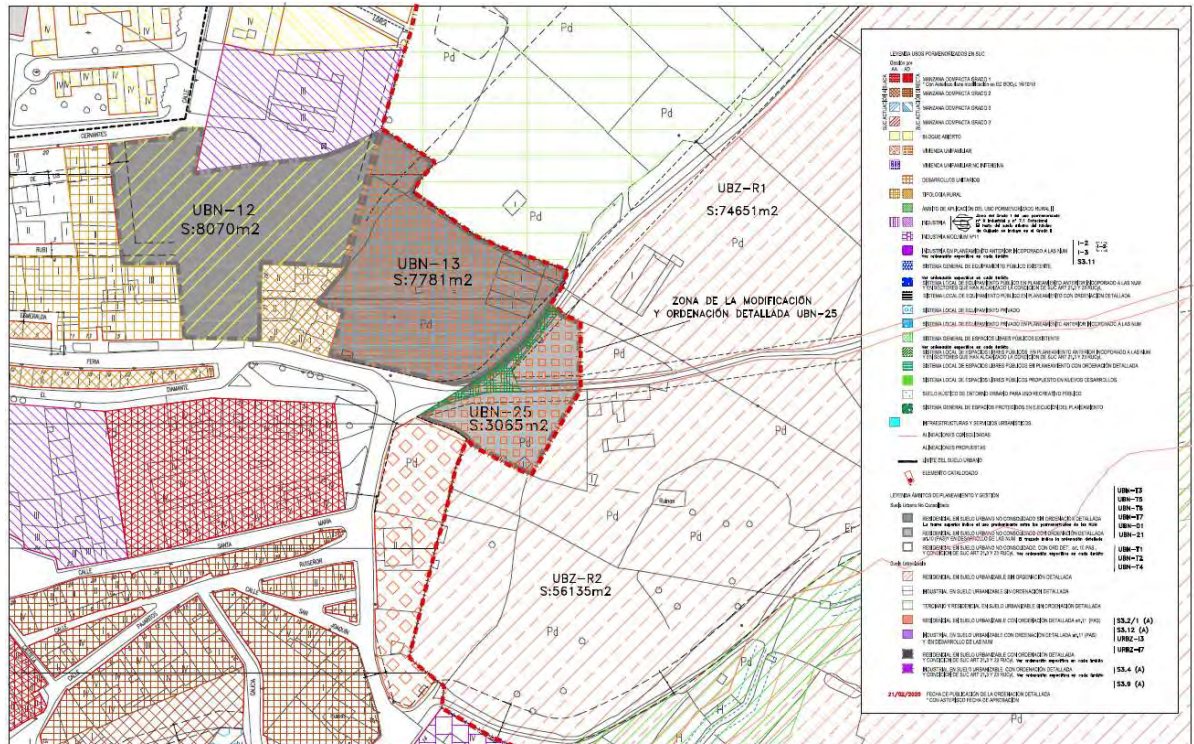
- 1.-El referido al cambio de clasificación del suelo de SUR y a SUC y SR-PI.
- 2.-El segundo es también obligado una vez que se sustraen terrenos actualmente en Suelo Urbanizable y consiste en dejar adecuadamente expresada estas modificaciones de ordenación general en el sector de SUR UBZ-R1.
- 3.-Establecimiento de la ordenación detallada y calificación urbanística de la nueva zona de SUC.

Pasamos a detallar de manera correlativa las modificaciones pretendidas con alusión a los documentos de las NUM que son modificados. Se indica el carácter de las determinaciones que se modifican con acompañando con las letras OG para las de ordenación general, y OD para las de ordenación detallada:

1.-Cambio de la clasificación del suelo de SUR y SU-C y a SR-PI. Art.119 RUCyL (OG)

Como ya se ha mencionado, se propone el cambio de clasificación de una zona DE 743 M² incluida en el sector R-1 de suelo urbanizable, a suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado (SU-C) pendiente de actuaciones aisladas de gestión y la parte al exterior de la alineación orientativa actual a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).

En los siguientes gráficos se muestra el estado actual y el propuesto.



Situación actual y propuesta y cambio de la clasificación de los ámbitos en el plano de Síntesis de las determinaciones de las NUM realizado. Fuente: Elaboración propia

El cambio de clasificación del suelo propuesto se resume en la siguiente tabla:

ESTADO ACTUAL		ESTADO PROPUESTO	
Zona	m2	Zona	m2
Suelo Urbanizable (SUR)		Suelo Urbano Consolidado (SU-C)	
Sector UBZ R1	743	Espacio Libre Privado	595
TOTAL	743	TOTAL	595
		Suelo Rústico Protección de Infraestructuras (SR-PI)	
		Camino público	148
		TOTAL	148
TOTAL	743	TOTAL	743

Para adaptarse a la nueva delimitación propuesta se precisa modificar los planos nº 3.2, 4.2, 5.2, 6.2 de ordenación de las NUM. El detalle de la zona modificada se acompaña en la documentación gráfica de la modificación, tanto en su estado actual como propuesto, a escala 1/1.000. Se ha añadido un plano de síntesis, que no corresponde con la documentación de las NUM pero que se ha considerado de interés introducir.

2.-Adaptación de las determinaciones de ordenación general sector SUR UBZ-1 modificado (OG)

Para adaptar la situación del sector SUR UBZ R1 es preciso modificar el articulado de las NUM afectado es el artículo 36 y que se expone a continuación los cambios a introducir. Al igual que en el apartado anterior se expone la tabla actualizada que se modifica y que ya incorpora las modificaciones de las NUM desde su aprobación y que se citan en el apartado C) de este documento:

Art. 36.- Fichas de cada sector ^{1 2 3 4}.-

La tabla inicial que se modifica según se plantea en la modificación nº 24 que ya alteraba las superficies de los sectores UBZ-R1 y UBZ-R2 (en **rojo** las modificaciones de la Modificación nº 24):

¹ Se incorpora la modificación introducida por el BOCyL de fecha 08/11/2017

² Se incorpora la modificación introducida por el BOCyL de fecha 02/10/2018

³ Se incorpora la modificación introducida por el BOCyL de fecha 21/02/2020

⁴ Se incorpora la modificación introducida por el BOCyL de fecha 06/05/2021

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (UBZ)									
Nº	SUPERFICIE m ²	USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	I.E. m ² /m ²		DENSIDA D vivi./ha (+)	vivi./ha (-)	PLAZO años
1 S3.21(A)	104.860	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,50	52.430	30		8
2 S3.4(A)**	132.268	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,50	66.134	30		8
3 S3.9(A)	40.679	Industrial	Residencial	Terciario/Equipami ento	0,50	20.340			8
4 S3.12(A)**	91.052	Industrial	Residencial	Terciario/Equipami ento	0,50	45.526			8
5 I1	125.525	Industrial	Residencial	Terciario/Equipami ento	0,50	62.763			8
6 I2	89.574	Industrial	Residencial	Terciario/Equipami ento	0,50	44.787			8
7 I3*	175.536	Industrial	Residencial	Terciario/Equipami ento	0,50	87.798			8
8 I4	94.864	Industrial	Residencial	Terciario/Equipami ento	0,50	47.432			8
9 I5	142.287	Industrial	Residencial	Terciario/Equipami ento	0,50	71.144			8
17*	16.382	Industrial	Residencial	Terciario/Equipami ento		6.553			8
10 R1	74.651	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	29.860	20	15	8
11 R2*	56.135	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	22.454	20	15	8
12 R3	64.465	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	25.786	20	15	8
13 R4	42.426	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	16.970	20	15	8
14 R5	82.619	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	33.048	20	15	8
15 R6*	29.358	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	11.743	20	15	8
16 R7	103.618	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	41.447	20	15	8
17 R8	126.702	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	50.681	20	15	8
18 R9	98.407	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	39.763	20	15	8
19 R10	121.520	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	48.608	20	15	8
20 R11	171.906	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	68.762	20	15	8
21 R12	137.775	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	55.110	20	15	8
22 R13	197.996	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	79.198	20	15	8
23 R14	144.313	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	57.965	20	15	8
24 R15	167.481	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	66.992	20	15	8
25 R16	35.130	Residencial	Industrial	Terciario/Equipami ento	0,40	14.052	20	15	8
26 S1	101.459	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,50	50.730	15	10	8
27 S2	72.338	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,50	36.469	15	10	8
28 S3	49.423	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,50	24.712	15	10	8
29 S4	86.090	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,50	43.045	15	10	8
2.979.099		1.322.301							

Ahora la tabla modificada al eliminar la superficie de la parcela del sector UBN R1 (en rojo las modificaciones de esta modificación):

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (UBZ)

Nº	SUPERFICIE m2	USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	I.E.		DENSIDAD		PLAZO años	
					m2/m2	m2	viv./ha (+)	viv./ha (-)		
1	S3.2/1(A)	104,860	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.50	52,430	30	8	
2	S3.4(A)**	132,268	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.50	66,134	30	8	
3	S3.9(A)	40,679	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0.50	20,340		8	
4	S3.12(A)**	91,052	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0.50	45,526		8	
5	I1	125,525	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0.50	62,763		8	
6	I2	89,574	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0.50	44,787		8	
7	I3*	175,566	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0.50	87,798		8	
8	I4	94,864	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0.50	47,432		8	
9	I5	142,287	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0.50	71,144		8	
	I7*	16,382	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento		8,553		8	
10	R1	73,908	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	29,563	20	15	8
11	R2*	56,135	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	22,454	20	15	8
12	R3	64,465	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	25,786	20	15	8
13	R4	42,426	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	16,970	20	15	8
14	R5	82,619	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	33,048	20	15	8
15	R6*	29,358	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	11,743	20	15	8
16	R7	103,618	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	41,447	20	15	8
17	R8	126,702	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	50,681	20	15	8
18	R9	99,407	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	39,763	20	15	8
19	R10	121,520	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	48,608	20	15	8
20	R11	171,906	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	68,762	20	15	8
21	R12	137,775	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	55,110	20	15	8
22	R13	197,996	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	79,198	20	15	8
23	R14	144,913	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	57,965	20	15	8
24	R15	167,481	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	66,992	20	15	8
25	R16	35,130	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0.40	14,052	20	15	8
26	S1	101,459	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0.50	50,730	15	10	8
27	S2	72,938	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0.50	36,469	15	10	8
28	S3	49,423	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0.50	24,712	15	10	8
29	S4	86,090	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0.50	43,045	15	10	8
		2,978,356					1,322,005			

3.- Calificación urbanística (OD)

Para atender los objetivos de la modificación que permita la inclusión de la parcela inicialmente excluida de las condiciones de SU se ha planteado una calificación urbanística añadiendo a las Normas Urbanísticas un nuevo uso pormenorizado en el artículo 44 de las NUM de **Espacio Libre Privado** con el número nº 11. Con el siguiente contenido:

Art. 44. Usos pormenorizados en suelo urbano.-

...

11.-Espacio Libre Privado.- Se aplicará esta calificación a la totalidad terreno así señalado en el plano lucrativo del sector y expuesto en el plano comprendido en el plano 3 de las NUM. En las terrenos con dicha clasificación solo podrán ser utilizados agrupados con parcelas de otros usos pormenorizados, y no dispondrán de edificabilidad, o densidad edificatoria. Los usos que pueden albergar serán complementarios del uso predominante de la zona a la que se vinculen, entre los que se contemplan las piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, y otras construcciones auxiliares, todas ellas descubiertas, o bien construcciones

soterradas necesarias para el funcionamiento de los otros usos. Por este motivo no se plantean otras condiciones de implantación o volumétricas.

A efectos de parcela mínima, no se permite la segregación de dichos terrenos y se aplicarán las determinaciones del uso pormenorizado al que se vinculen sin poder tomar las superficies de los espacios libres privados para esta justificación.

Además de lo anterior, la modificación incluye la parcela en la zona de suelo urbano consolidado con actuaciones aisladas, plano DN-PO 01.2 que refleja el detalle del plano 4.2 de las NUM de Estructura urbana. Dicha situación trata de expresar, previamente a la solicitud de cualquier actuación en la misma, la necesidad de agrupar la parcela que se modifica con la parcela en suelo urbano de la que es complementaria.

Las determinaciones gráficas de esta adaptación se recoge en los planos ya mencionados anteriormente y que se modifican debido al cambio de clasificación, los nº 3.2, 4.2, 5.2, 6.2 de ordenación de las NUM. La ordenación del suelo rústico contempla una categoría ya existente en el articulado de las NUM por lo que no es preciso la actuación de la modificación en este aspecto.

H) JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES

Una vez realizada la justificación general en el apartado F), y detalladas las modificaciones en el apartado G), es preciso justificar las nuevas determinaciones de manera detallada.

1.-Cambio de la clasificación del suelo de SUR y SU-C y a SR-PI. Art.119 RUCyL (OG)

a) Cambio de la clasificación del suelo de SUR y SU-C

La justificación de la nueva clasificación de estos terrenos como SUC ha de corresponder inicialmente en la adecuación al art. 12 de la LUCyL art 23.1 del RUCyL respecto al acceso público integrado en malla urbana y la dotación de servicios que se reproduce:

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 transitable por vehículos automóviles.

Tal y como se ha mencionado ya, no se pretende establecer que los terrenos de la modificación disponen de la condición de suelo urbano a través de la vía a su frente, en suelo rústico en el borde del ámbito del UBN-25, sino como parte de una parcela que actualmente tiene esta condición aumentando el fondo de la misma. Toda vez que la norma no es precisa respecto de que parte de una parcela es urbana a partir de su frente, y no queriendo establecer tipologías de parcela con fondos edificables sin control, se propone incluir dicho terreno como espacio libre privado para usos auxiliares de la parcela urbana actual. El asunto a justificar es la pertinencia de que estas parcelas urbanas puedan tener una zona no edificable que aumente su fondo en una dimensión reducida como la que se plantea del orden de 600 m² a añadir a los otros 600 m² que tiene la porción en suelo urbano y que resultaría en un parcela de 1.200 m², que está dentro del rango de una parcela para un uso residencial extensivo.

Por otra parte, los terrenos afectados, vinculados como decimos a una parcela urbana se incluyen en un ámbito de suelo urbanizable de incierto desarrollo debido a la ausencia de desarrollo residencial en el municipio.

Se debe hacer mención a que se ha valorado la posibilidad de que se alcanzara el mismo resultado modificando el ámbito del UBN-25 incluyendo este terreno en las mismas condiciones. Esta opción se ha descartado, y se ha optado por la solución que se expone en la modificación por los siguientes motivos .

- Para no aumentar el nº de viviendas y el aprovechamiento, habría que reducir las densidades del ámbito afectando a propietarios diferentes de la promotora de la modificación.
- No solamente habría que modificar la ordenación detallada, sino también el proyecto de actuación en curso.

Frente a ello la solución propuesta presenta la única incidencia referida a que se vincula un suelo urbano directo, a una parcela en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y proyecto de actuación aprobado y en proceso de urbanización. Se espera en cualquier caso que la urbanización esté terminada y recibida antes de la aprobación definitiva de este documento. En cualquier caso el uso de la parcela no podrá realizarse hasta que el terreno al que se vincula disponga de la condición de solar.

b) Cambio de la clasificación del suelo de SUR y SR-PI

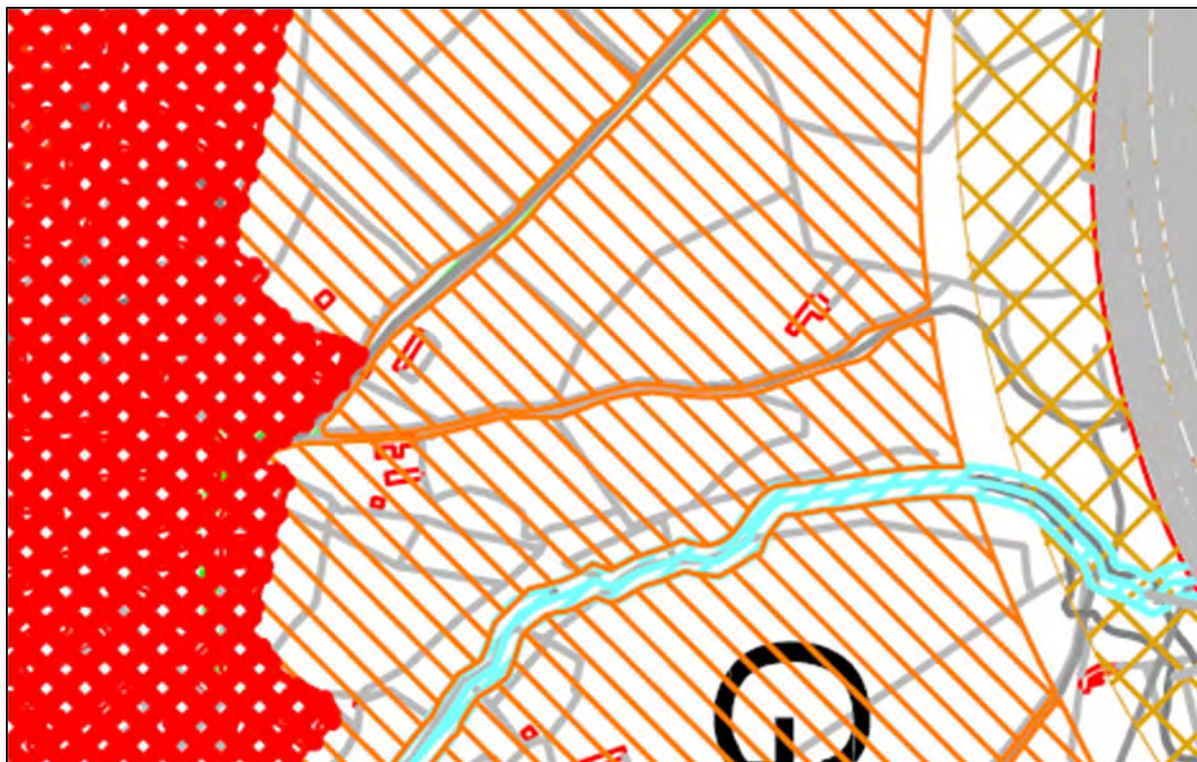
Estando la porción de terreno en suelo urbanizable, y al exterior de las alineaciones marcadas para esta vía en las ordenación potestativa marcada en las NUM. Este cambio tiene una doble justificación:

a) Como se ha mencionado, el interés público de la modificación acorde a la posición municipal, es la materialización de una cesión de terreno público de 148 m² que solo se produciría con el desarrollo en un futuro incierto del sector de suelo urbanizable. Esta situación hace que la modificación respete la alineaciones fijadas en las NUM. Dicha cesión no tendría sentido hacerse manteniendo dicho suelo en suelo urbanizable y esperando al desarrollo del Plan para su materialización.

b) Por otra parte, ya se ha mencionado que no se pretende que dicho vial habilite a los terrenos a su frente como suelo urbano, sino en mantener su estado actual como suelo rústico (el camino).

Por los razones anteriores se ha considerado que la forma que mejor se atiende a los objetivos de la modificación es la ampliación del camino público actual en su misma categoría. A estos efectos se debe

exponer que aunque en los planos de clasificación del suelo no figura de manera expresa con la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.



Detalle del plano P2 original de Clasificación del suelo de las NUM en el que se observa el camino como suelo rústico sin especificar entre los sectores de SUR. Fuente: Plano P1 de las NUM

Sin embargo esta situación resulta con claridad del Capítulo 2 Régimen del Suelo, y en concreto el art. 6 de las Normas Urbanísticas de las NUM vigentes que dice lo siguiente:

Art. 06. Régimen general.-

El régimen general del suelo está regulado por el Capítulo I del Título I del RUCYL, con las siguientes especificaciones para el caso de Guijuelo:

a) No generan indemnización alguna las protecciones en suelo rústico y, en concreto, la posible recuperación de caminos y vías pecuarias en el ancho mínimo establecido por la legislación sectorial.

...

Sección 6ª Suelo Rústico

Art 37. Categorías de suelo rústico.-

2. Suelo rústico con protección de infraestructuras.- Se protegen las infraestructuras viarias, que son de cuatro tipos:

c). *Caminos de concentración y otros caminos públicos.- Son los señalados en el plano P.1, sin perjuicio de recuperar aquellos que el Ayuntamiento tenga conocimiento fehaciente y no figuren en la cartografía. Estos caminos se protegerán mediante la aplicación del art. 54 del RUCYL.*

Es por esta razón que se entiende que dicho camino tiene en la actualidad la condición de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras por caminos de concentración y otros caminos públicos, y se incluye en esta categoría los 148 m. al exterior de la alineación.

2.-Adaptación de las determinaciones de ordenación general sector SUR UBZ-1 modificado (OG)

Una vez incluido en SUC y SR-PI los terrenos de la parcela objeto de la modificación, se debe reducir esta superficie del sector SUR UBZ R1, sin modificar ninguna del resto de las características de los mismos.

3.-Justificación del establecimiento Calificación urbanística (OD)

La ordenación detallada y calificación urbanística de la nueva parcela persigue lo siguiente acorde a los objetivos ya mencionados:

- No aumentar la densidad constructiva ni residencial del suelo urbano.
- Permitir solamente usos complementarios del principal y no cubiertos por encima de la rasante.
- Establecer con claridad la dependencia y necesidad de que estos terrenos se agrupen con una parcela en suelo urbano consolidado.
- Establecer la misma condición de vinculación de cara a la parcela mínima, donde los terrenos en dicha ordenanza no pueden ser tenidos en cuenta de cara a segregaciones de las parcelas con los usos pormenorizados principales.
- Finalmente señalar lo mencionado respecto de la dependencia física de otros ámbitos de usos pormenorizados en el plano de ordenación de estructura urbana con la necesidad de una gestión urbanística en suelo urbano, en este caso vía agregación a la parcela en suelo urbano colindante. A este respecto indicar que esta agregación se puede realizar sin necesidad de ninguna tramitación urbanística.

Finalmente y aunque no se expone de manera directa en el documento, no se podrán realizar ningún uso amparado por su condición de suelo urbano, en tanto los terrenos que le dotan de esta condición en el ámbito del UBN-25 no hayan alcanzado la condición de solar con la recepción de la urbanización de dicho ámbito y que se encuentra en ejecución en este momento.

I) ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

La modificación propuesta realiza un cambio en la consideración de 743 m² de Suelo Urbanizable con uso predominante Residencial (SUR) a Suelo Urbano Consolidado (SU-NC) y Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras. El suelo que pasa de SUR a SUC es de 595 m² sin que se plantee un aumento de la densidad residencial o edificatoria o cualquier otro uso constructivo. El suelo que pasa a SR-PI lo hace para mejorar el camino municipal existente.

Creemos que el establecimiento de esta ordenación es por lo tanto de una modificación de pequeño tamaño en el entorno urbano y coherente con los objetivos principales de las NUM. Por este motivo no percibimos una influencia significativa sobre la ordenación general vigente. Consideramos por lo tanto que, vista la escasa afección de la modificación propuesta a la ordenación general vigente el modelo territorial de las NUM presenta una influencia no apreciable.

J) AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto, ni el contenido de la Modificación propuesta no tiene afección física directa y por lo tanto no tienen repercusión directa alguna sobre el Catálogo de Elementos Protegidos y Zonas Arqueológicas o yacimientos arqueológicos inventariados de las NUM de Guijuelo.

K) NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL

Se señala a continuación una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
►Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	►Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
►Incendios forestales.	►ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
►Sismos.	►REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
►Desprendimientos y movimientos de tierras.	►INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA — (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental, Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía, Madrid.
►Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	►.....
TECNOLÓGICOS:	
►Nucleares.	►Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
►Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	►REAL DECRETO 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
►Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	►Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

Después de la consultar la información disponible y realizar un análisis de campo sobre las zonas en los que se pretende la modificación extraemos lo siguiente al respecto de los riesgos:

1.-Los riesgos naturales:

a) Riesgo de inundaciones:

En el anexo V de INUNCyL Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de mayo de 2011, se señala que el núcleo de Guijuelo no está integrado dentro de ningún nivel de peligrosidad de inundaciones por estar fuera de llanuras de inundación y áreas inundables, además de no tener registrado ningún evento de inundación histórico.

El núcleo y la zona sujeta a la modificación se encuentran fuera de las zonas afectadas por los planes de emergencia de presa.

Se observa una zona de drenaje de carácter local en el entorno de la parcela, pero la diferencia de nivel de la misma sobre este hace que no tenga ninguna incidencia sobre la misma. Por lo anterior no se detectan riesgos de mención en lo referente a la inundación.

b) Riesgos de incendios forestales:

El índice de Riesgo Local establecido en el INFOCAL vigente para el municipio de Guijuelo es riesgo moderado, no observándose en el entorno de la parcela superficie forestal de importancia.

c) Riesgos geológicos:

La zona en la que se interviene es una zona tradicional de asentamiento donde no se conocen riesgos de especial atención a este respecto. Se han consultado los mapas geológicos y geotécnicos disponibles en el IGM. Destacamos que a nivel geotécnico la zona se encuentra con unas condiciones para la construcción desfavorables por problemas geotécnicos e hidrológicos por lo que habrá que tomar las medidas adecuadas en la fase de construcción.

d) Riesgos climáticos:

Asimismo, observados los antecedentes en el municipio, los riesgos de heladas, nieblas y nevadas no hacen necesarias medidas urbanísticas singulares en el entorno del núcleo. Por este motivo no se detectan riesgos específicos que le haga merecedor de una atención especial.

e) Riesgos sísmicos:

Consultada la documentación disponible del IGN la provincia de Salamanca está fuera de las zonas de riesgo sísmico que le haga merecedor de una atención especial.

No obstante las nuevas edificaciones tendrán en cuenta de manera obligatoria la Norma de Construcción sismo resistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.

2.-Riesgos tecnológicos:a) Riesgo en el Transporte de mercancías peligrosas:

Dentro del marco que establecen el Acuerdo Europeo sobre el Transporte Internacional de Mercancías Peligrosas por Carretera (ADR 2003) Y el Reglamento de Transporte por Ferrocarril (RID 2003), se publicó a nivel estatal, el 1 de Marzo de 1996 el Real Decreto 387/1996 por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril. En el ámbito de Castilla y León se ha elaborado el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL) de Acuerdo 3/2008 del 17 de enero 2008 (BOCYL 23 enero 2008). Consultado el MPCyL la autovía A-66 en su tramo entre Fuentes de Béjar y Salamanca tiene un nivel de Riesgo ALTO. El ámbito se sitúa a una distancia de la zona de afección de esta vía de aproximadamente 500 m. al igual que gran parte del resto del casco urbano. La entidad de la modificación propuesta y el nivel de riesgo presentado justifican la no realización de medidas al respecto.

b) Normativa SEVESO II:

La Directiva Seveso ha sido Incorporada a nuestro marco jurídico mediante el Real Decreto 1254/99, de 16 de julio y mediante el Real Decreto 119/2005, de 4 de febrero por el que se modifica el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio. En lo referente a esta norma, que pretende mejorar tanto las medidas de prevención como la capacidad de respuesta en caso de accidente, no se detectan en el entorno del Municipio de Guijuelo industrias asociadas a actividades Industriales potencialmente peligrosas.

c) Riesgo nuclear y radiológico:

En relación a los riesgos nucleares, no consta en ningún caso la eventual existencia de residuos o almacenaje de estos productos en el municipio.

L) CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL

La actuación que propone la presente Modificación, no propone la alteración de espacios libres **públicos** o equipamientos **públicos**, tanto existentes como previstos en el planeamiento. La modificación contemplada no se refiere a una alteración de los mismos. Esta inclusión en nada limita la acción del art. 172 del RUCyL, en desarrollo de lo dispuesto en el art. 58.3.c) de la LUCyL, o de cualquier otra norma de afección a las dotaciones de carácter público.

LL) CUMPLIMIENTO DEL ART 173 DEL RUCYL

Según se expone en dicho artículo:

Artículo 173

Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación,...

La modificación no pretende aumentar el volumen edificable o la densidad de población, y por lo tanto no es de aplicación el artículo mencionado.

M) JUSTIFICACIÓN DE SOMETIMIENTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL:

“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:

...

b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

2º. Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3º. Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4º. Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.”

En nuestro caso consideramos que en aplicación de las indicaciones de la LUCyL no sería necesaria un nuevo trámite ambiental, ya que la modificación propuesta se encontraría en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b)

En una modificación del RUCyL posterior se incorpora una redacción diferente, pero no contradictoria con lo anterior en el art. 157.1 del RUCyL. En él no se establece una casuística concreta y deriva la decisión de sometimiento a lo establecido en la legislación ambiental.

Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

Respecto de lo mencionado en la Legislación Ambiental consideramos lo siguiente, sin perjuicio de la intervención durante el procedimiento del Órgano Ambiental.

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 BOCyL (17/10/2014) establece en su Disposición final segunda al respecto de la Evaluación ambiental estratégica lo siguiente:

1. En el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se registrará por lo establecido en la mencionada ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

2. El órgano ambiental en la Comunidad de Castilla y León a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas señalados en el apartado anterior, será la consejería competente en materia de medio ambiente.

La Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/12/2013) establece en su art. 6 los ámbitos de aplicación de la evaluación ambiental estratégica de la siguiente manera:

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
 - b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
 - d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.
2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
 - b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
 - c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Así mismo en el Art. 5.2 define *modificaciones menores* a efectos de la evaluación ambiental estratégica, las siguientes

Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Por otro lado, recientemente se ha publicado una modificación de la anterior norma a través del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio (BOCyL 24.06/22), en el que se añade un segundo apartado al artículo 50 que es de interés en el ámbito urbanístico y que reproducimos:

...

2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
- a) Instrumentos de planeamiento:
 - Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental.
 - Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental.
 - b) **Modificaciones de instrumentos de planeamiento vigentes**, que no estén dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que se encuentren en alguno de los siguientes casos:
 - **Modificaciones del planeamiento general que afecten únicamente a suelo urbano, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que modifica haya sido sometido a evaluación ambiental.**
 - Modificaciones que afecten al grado o condiciones del Catálogo de Protección de inmuebles, en cualquier clase de suelo
 - **Modificaciones de instrumentos que consistan en la desclasificación de suelo urbano o urbanizable que pase a ser suelo rústico, así como en suelo rústico común que pase a ser suelo rústico protegido.**

En una posible interpretación de el articulado anterior, la modificación clasifica como suelo urbano de Espacio Libre Privado el suelo anteriormente urbanizable pero que podría tener las condiciones del primero. Esta modificación se realiza sin aumento de densidades construidas y residenciales y perdiendo el aprovechamiento del que le correspondía por el plan parcial. Por último desclasifica de suelo urbanizable (148 m2) para pasarlo a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Por estas razones se podría encajar en los apartados anteriores y no ser necesario el realizarse un nuevo trámite ambiental. Recordar que con motivo de la modificación del ámbito del UBN-25 al que se adherirá el suelo clasificado como urbano, ya se realizó un documento de DAE y evaluación ambiental simplificada que concluyo con la ausencia de afección al medio de la misma (Orden FyM

//2021 de 11 de enero, por la que se formula el Informe Ambiental estratégico de la Modificación Puntual nº 24 de las NUM y Ordenación detallada del nuevo sector UBN-25 de Guijuelo).

El órgano ambiental viene considerando de manera reiterada que todas las modificaciones como las que exponemos en este documento son consideradas menores y por lo tanto procedería según este criterio el realizar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

A la vista de lo anterior creemos que la *modificación del plan* propuesta, se podría englobar en los apartados 2.a) del art. 6 de la Ley estatal 21/2013 y por lo tanto han de pasar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Por el contrario, en el caso de que la *modificación del plan* propuesta, se pudiera englobar en los apartados 2.a) del art. 6 de la Ley estatal 21/2013 y por lo tanto han de pasar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. El órgano administrativo competente para la tramitación de este documento y formular la preceptiva Resolución de *Informe Ambiental Estratégico*, resultante del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada es la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 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. El documento a realizar y que ha de acompañarse a este documento se ajustará al contenido establecido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, y que cuanta con al menos con la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

N) JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

En los apartados 4 y 5 del Art. 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”, se especifica lo siguiente:

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

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

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

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

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

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

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

Al respecto del cumplimiento de los dos apartados anteriores debemos mencionar lo siguiente:

a) El apartado G) del presente documento contienen un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos existentes y los propuestos.

b) En el apartado de justificación H) contiene la justificación de la calificación urbanística y de los usos propuestos. En cualquier caso, la reducida entidad de la propuesta no produce una variación significativa en el conjunto del municipio.

c) Respecto de las determinaciones económicas, debemos decir que la propuesta no implica la urbanización de ningún espacio y carece de efectos económicos para la administración. La modificación parte de la cesión gratuita de los terrenos al exterior de las alineaciones por parte de la promotora de la misma.

Al respecto de las inversiones municipales, no se detecta ninguna incidencia ni gasto. La superficie que se cede gratuitamente se hace a un camino rural existente.

Ñ) RESUMEN EJECUTIVO

En el Art. 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, “*Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*”, se especifica lo siguiente:

...

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

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

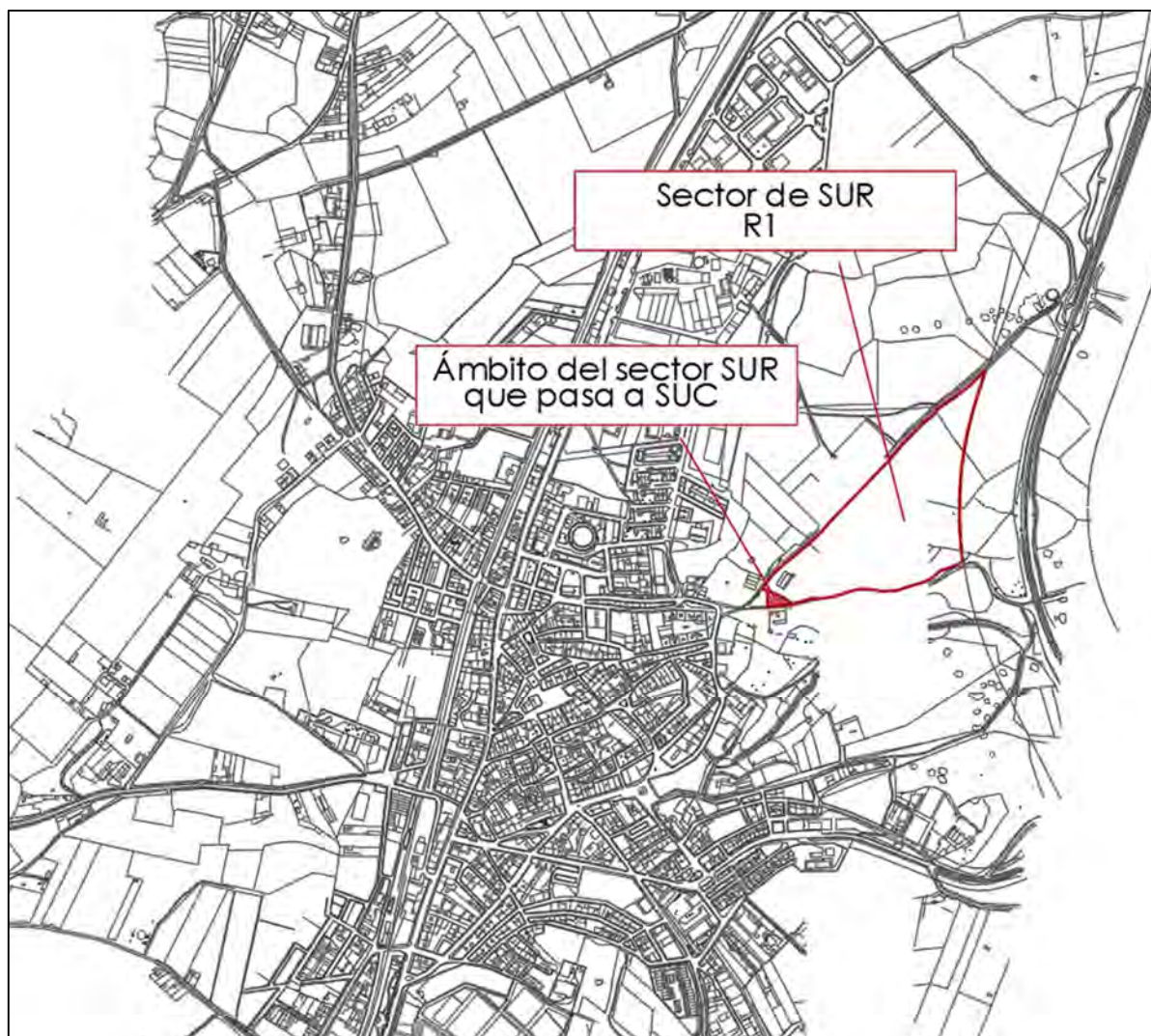
Así mismo, en el Art. 130.b).3º del RUCyL “Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales”.

Un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En seguimiento de dicho articulado:

1.- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente:

El ámbito directo de la modificación donde se altera la vigente es el ámbito señalado en el apartado D) del presente documento, y que está comprendido por la parcela catastral **4232201TK7943S**. Además de este ámbito esta situación obliga a modificar las determinaciones del sector de SUR UBZ-R1 para detraer las superficies incluidas en SUC, y en lo que respecta a las alineaciones contempladas en el plano 5 de Estructura física de las NUM y que tienen su origen en el ámbito modificado.



1 Ámbito de la modificación. Fuente: Propia

2.- Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y duración de la suspensión:

El ámbito de la modificación donde se ha de suspender el otorgamiento de licencias es el mismo ámbito afectado por la modificación que se encuentra descrito en el apartado anterior de este documento. El plazo y las condiciones de la suspensión está regulado en el art. 156 de RUCyL, el cual reproducimos parcialmente:

El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

...

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

...

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

O) DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se compone de los siguientes documentos:

- 1.-DN-MV Memoria vinculante
- 2.-DI-PI-PO Planos de Información y Ordenación

P) AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Independientemente a la necesidad de solicitar los informes preceptivos en materia de Telecomunicaciones recogidos en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, y en función del conocimiento que dispone el técnico redactor, consideramos que la modificación presentada no presenta afección, ni pretende incorporar barreras que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En Salamanca, Febrero 2025.

Román Andrés Bondía
ARQUITECTO

Modificación nº **32** de las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo (SALAMANCA)

Sobre ampliación de SUC y modificación del SUR UBZ-R1

DN-PI Y DN-PO PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

PLANOS Nº

PI Planos de información

(1) DI PI-01 Situación y emplazamiento de la modificación sobre plano 6 de las NUM	1/10.000.
(2) DI PI-02 Parcelario catastral sobre ortofotografía PNOA. Estado actual	1/1.000
(3) DI PI-03.1 Ordenación actual. Calificación, Usos pormenorizados. Det. plano 3.2 NUM	1/1.000
(4) DI PI-03.2 Ordenación actual. Estructura urbana. Det. plano 4.2 NUM	1/1.000
(5) DI PI-03.3 Ordenación actual. Ordenación física. Det. plano 5.2 NUM	1/1.000
(6) DI PI-03.4 Ordenación actual. Sectores de actuaciones integradas. Det. plano 6 NUM	1/2.000
(7) DI PI-03.5 Ordenación actual. Plano resumen de las determinaciones NUM	1/1.000

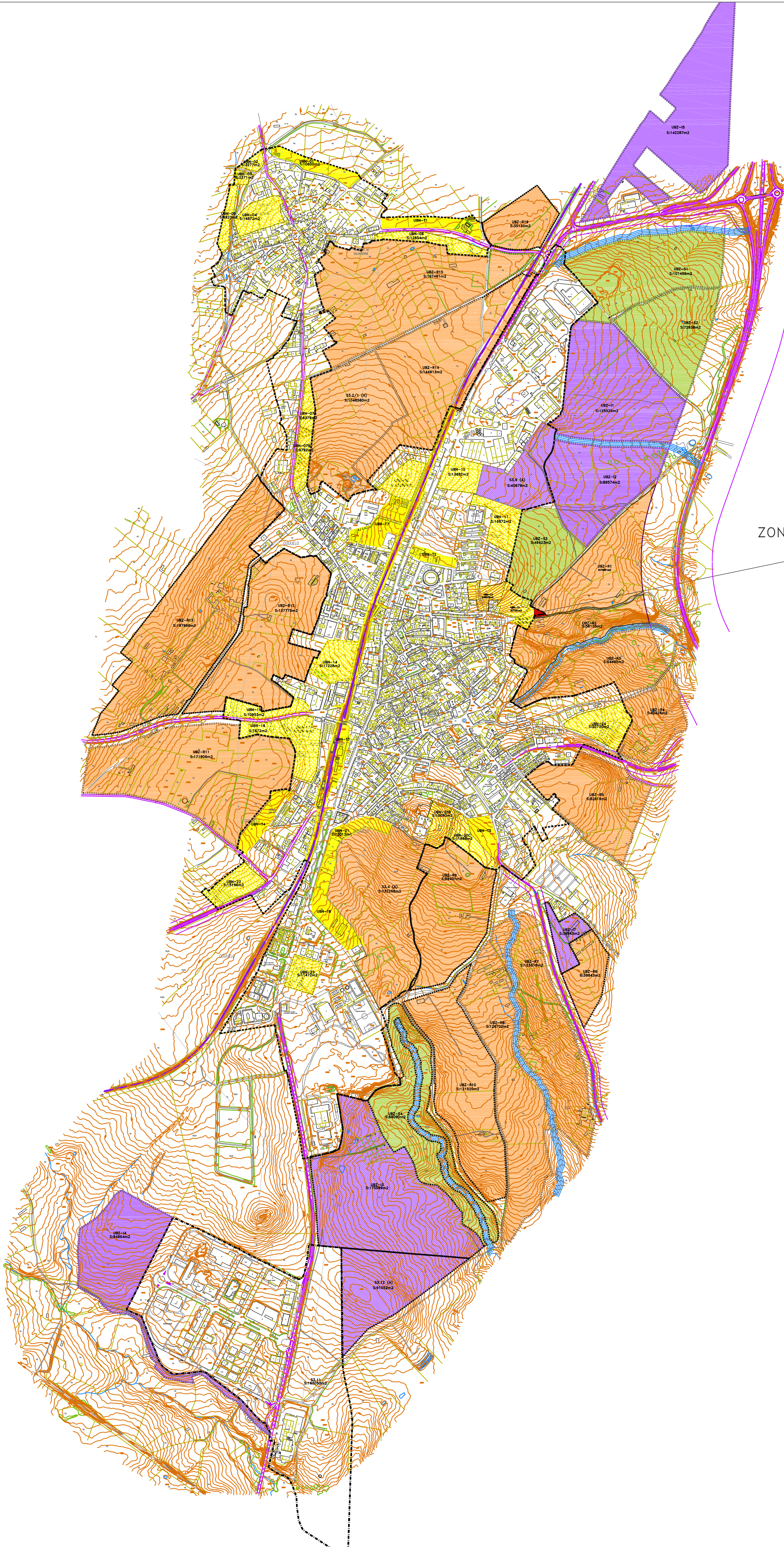
PO Planos de ordenación

(8) DN PO-01.1 Ordenación prop. Calificación, Usos porm.. Det. plano 3.2 NUM	1/1.000
(9) DN PO-01.2 Ordenación prop. Estructura urbana. Det. plano 4.2 NUM	1/1.000
(10) DN PO-01.3 Ordenación prop. Ordenación física. Det. plano 5.2 NUM	1/1.000
(11) DN PO-01.4 Ordenación prop. Sectores de actuaciones integ. Det. plano 6 NUM	1/2.000
(12) DN PO-01.5 Ordenación prop. Plano resumen de las determinaciones NUM	1/1.000

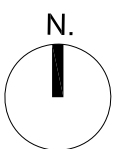
DOCUMENTO FEBRERO 2025

Promotora:

Dña. Beatriz Estévez Revilla



ZONA DE LA MODIFICACIÓN
A SUC



0 500 m. 1000 m.

DI PI-01

PLANO

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO⁽¹⁾
DE LA PROPUESTA SOBRE
ESQUEMA PLANO 6 DE LAS NUM

MODIFICACIÓN Nº 32 **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**
(SALAMANCA)

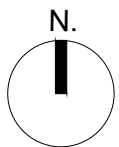
GUIJUELO

ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMÁN ANDRÉS BONDÍA.

FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:

PROMOTOR:
Beatriz Estévez Revilla

ESCALA .- 1/10.000



DI PI-02

PLANO
PARCELARIO CATASTRAL
SOBRE ORTOFOTOGRAFIA PNOA MA

(2)

MODIFICACIÓN Nº 32 **NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES**

GUIJUELO

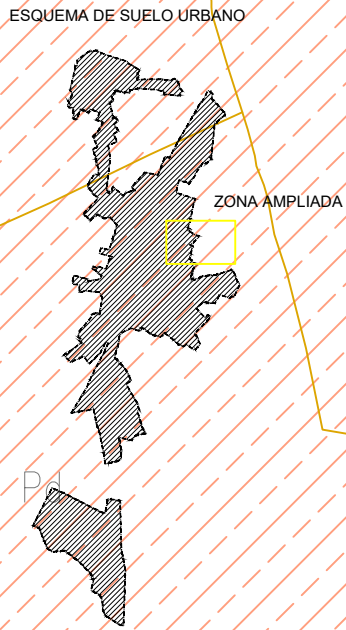
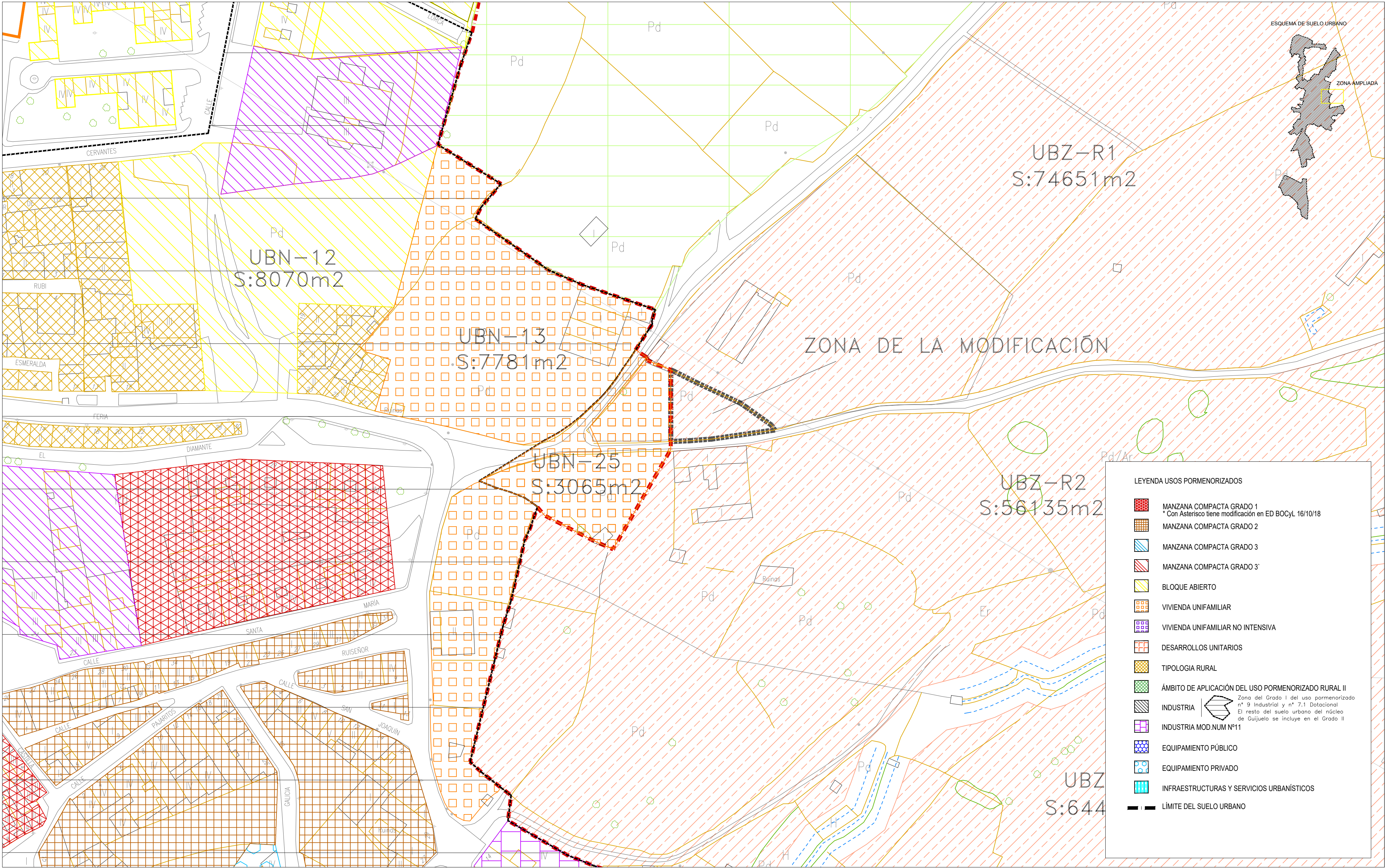
(SALAMANCA)

ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMAN ANDRES BONDIA.

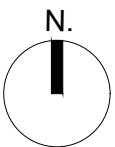
PROMOTOR:
Beatriz Estévez Revilla

FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:

ESCALA - 1/1.000



- LEYENDA USOS PORMENORIZADOS
- MANZANA COMPACTA GRADO 1
* Con Asterisco tiene modificación en ED BOCyL 16/10/18
 - MANZANA COMPACTA GRADO 2
 - MANZANA COMPACTA GRADO 3
 - MANZANA COMPACTA GRADO 3*
 - BLOQUE ABIERTO
 - VIVIENDA UNIFAMILIAR
 - VIVIENDA UNIFAMILIAR NO INTENSIVA
 - DESARROLLOS UNITARIOS
 - TIPOLOGIA RURAL
 - ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL USO PORMENORIZADO RURAL II
Zona del Grado I del uso pormenorizado n° 9 Industrial y n° 7.1 Dotacional
El resto del suelo urbano del núcleo de Guijuelo se incluye en el Grado II
 - INDUSTRIA
 - INDUSTRIA MOD.NUM Nº11
 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS
 - LÍMITE DEL SUELO URBANO



0 100 m.

DI PI-03.1
PLANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO
EN USOS PORMENORIZADOS
DETALLE PLANO 3.2 NUM

(3)

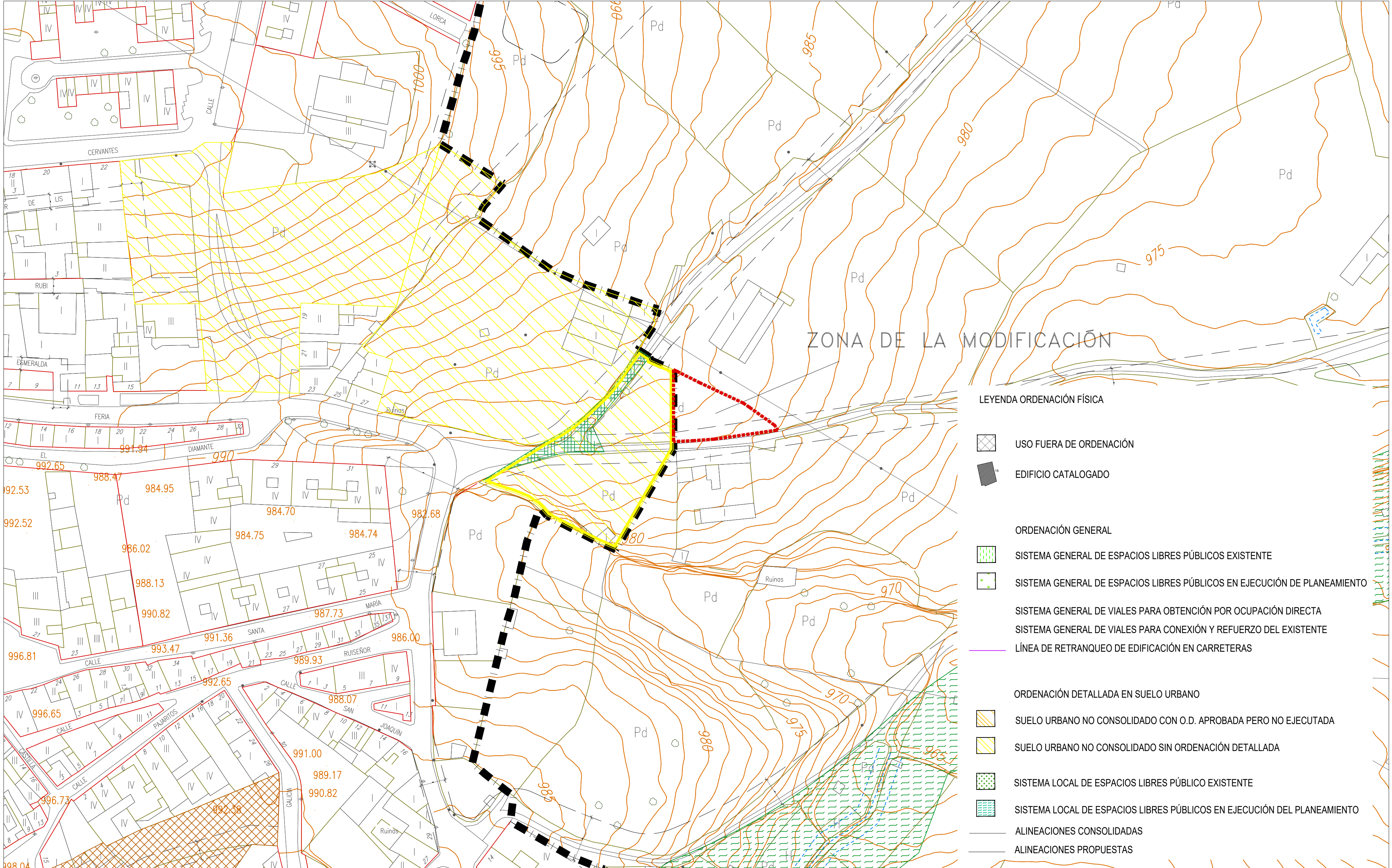
MODIFICACIÓN Nº 32 NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
(SALAMANCA)

GUIJUELO
ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMAN ANDRES BONDIA.

PROMOTOR:
Beatriz Estévez Revilla

FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:

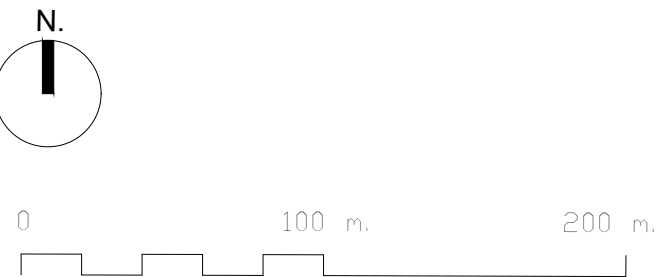
ESCALA - 1/1.000



ZONA DE LA MODIFICACIÓN

LEYENDA ORDENACIÓN FÍSICA

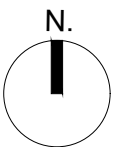
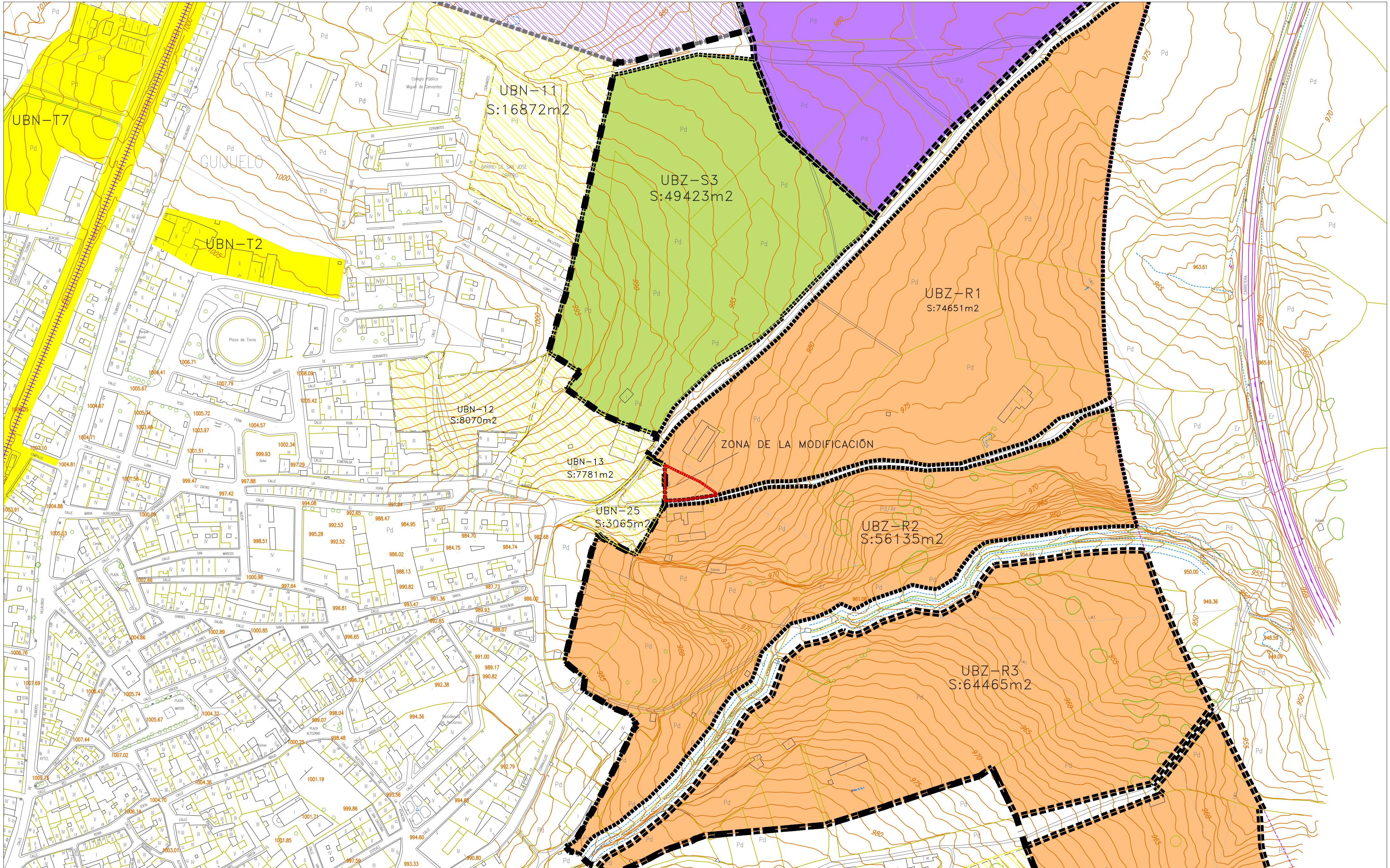
- USO FUERA DE ORDENACIÓN
- EDIFICIO CATALOGADO
- ORDENACIÓN GENERAL
 - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTE
 - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO
 - SISTEMA GENERAL DE VIALES PARA OBTENCIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA
 - SISTEMA GENERAL DE VIALES PARA CONEXIÓN Y REFUERZO DEL EXISTENTE
 - LÍNEA DE RETRANQUEO DE EDIFICACIÓN EN CARRETERAS
- ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON O.D. APROBADA PERO NO EJECUTADA
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA
 - SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICO EXISTENTE
 - SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- ALINEACIONES CONSOLIDADAS
- ALINEACIONES PROPUESTAS



DI PI-3.3
PLANO
ORDENACIÓN FÍSICA
DETALLE PLANO 5.2 DE LAS NUM

(5)

MODIFICACIÓN Nº 32 NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
GUIJUELO (SALAMANCA)
PROMOTOR:
Beatriz Estévez Revilla
ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMAN ANDRÉS BONDIA.
FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:
ESCALA - 1/1.000



DI PI-03.4

PLANO
SECTORES DE
ACTUACIONES INTEGRADAS
DETALLE PLANO 6 NUM

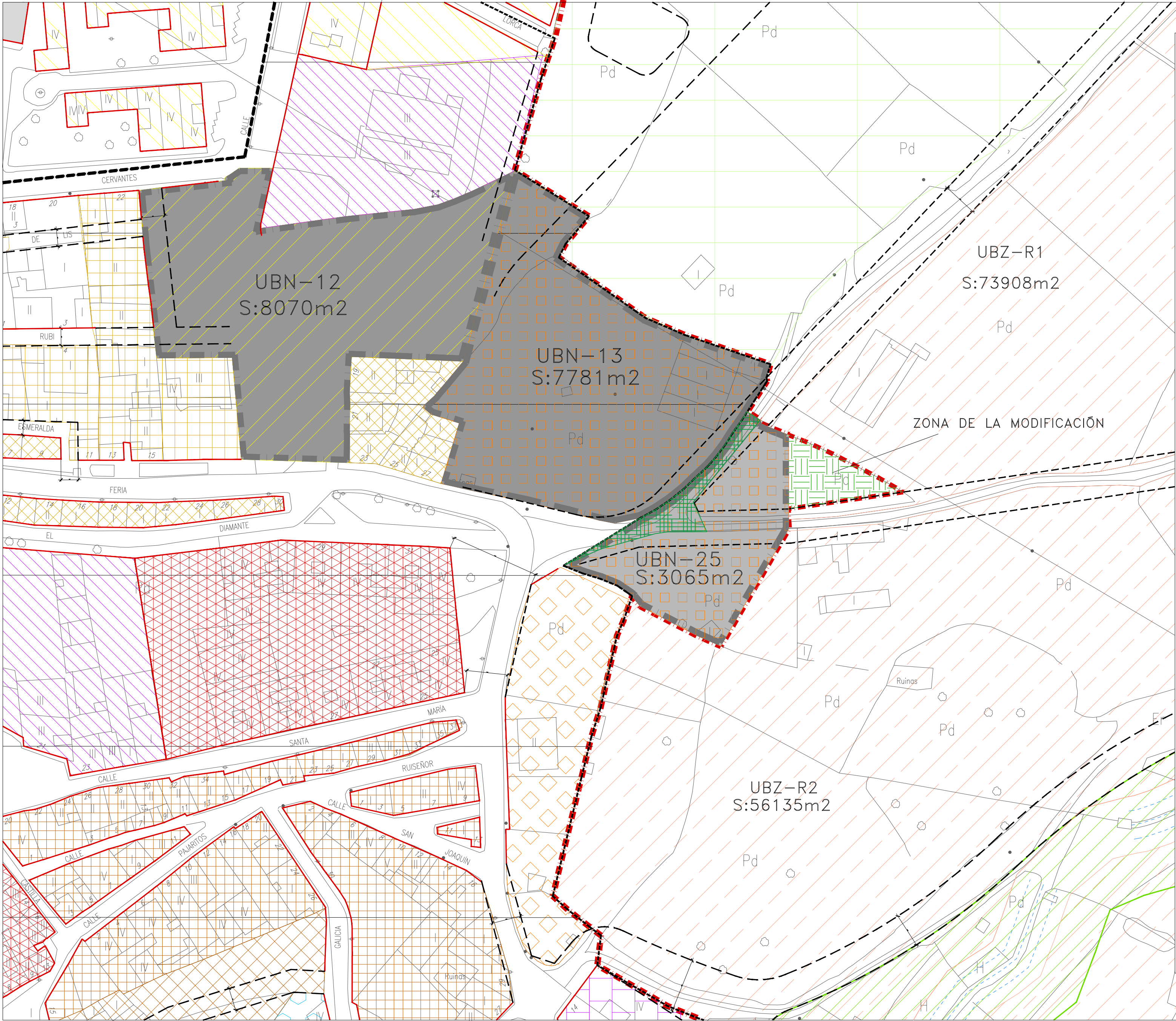
(6)

MODIFICACIÓN Nº 32 **NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES**
(SALAMANCA)
PROMOTOR:
Beatriz Estévez Revilla

GUIJUELO
ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMAN ANDRES BONDIA.

FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:

ESCALA - 1/2.000



LEYENDA USOS PORMENORIZADOS EN SUC

Gestión por

AA

AD

SUC ACTUACIÓN ASISTIDA

SUC ACTUACIÓN DIRECTA

MANZANA COMPACTA GRADO 1

Con Asterisco tiene modificación en ED BOCyL 16/10/18

MANZANA COMPACTA GRADO 2

MANZANA COMPACTA GRADO 3

MANZANA COMPACTA GRADO 3*

BLOQUE ABIERTO

VIVIENDA UNIFAMILIAR

VIVIENDA UNIFAMILIAR NO INTENSIVA

DESARROLLOS UNITARIOS

TIPOLOGIA RURAL

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL USO PORMENORIZADO RURAL II

INDUSTRIA

INDUSTRIA MOD. NUM Nº11

INDUSTRIA EN PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO A LAS NUM

Ver ordenación específica en cada ámbito

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EXISTENTE

Ver ordenación específica en cada ámbito

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO A LAS NUM

Y EN SECTORES QUE HAN ALCANZADO LA CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN PLANEAMIENTO CON ORDENACIÓN DETALLADA

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO EN PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO A LAS NUM

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTE

Ver ordenación específica en cada ámbito

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO A LAS NUM

Y EN SECTORES QUE HAN ALCANZADO LA CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN PLANEAMIENTO CON ORDENACIÓN DETALLADA

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PROPUESTO EN NUEVOS DESARROLLOS

SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO PARA USO RECREATIVO PÚBLICO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS PROTEGIDOS EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

ALINEACIONES CONSOLIDADAS

ALINEACIONES PROPUESTAS

LÍMITE DEL SUELO URBANO

ELEMENTO CATALOGADO

1-2

1-3

1-3

S3.11

LEYENDA ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Suelo Urbano No Consolidado

RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA

La trama superior indica el uso predominante entre los pormenorizados de las NUM

RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA

art.10 (PAS) Y EN DESARROLLO DE LAS NUM El trazado indica la ordenación detallada

RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, CON ORD DET. art. 10 PAS, Y CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL Ver ordenación específica en cada ámbito

Suelo Urbanizable

RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA

INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA

TERCIARIO Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA

RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA art.11 (PAS)

INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA art.11 (PAS)

Y EN DESARROLLO DE LAS NUM

RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA Y CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL Ver ordenación específica en cada ámbito

INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA Y CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL Ver ordenación específica en cada ámbito

UBN-T3

UBN-T5

UBN-T6

UBN-T7

UBN-O1

UBN-T1

UBN-T2

UBN-T4

S3.2/1 (A)

S3.12 (A)

URBZ-I3

URBZ-I7

S3.4 (A)

S3.9 (A)

21/02/2020

FECHA DE PUBLICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

* CON ASTERISCO FECHA DE APROBACIÓN

0 100 m.

DN PO-01.5

PLANO
PLANO RESUMEN
DE LAS DETERMINACIONES
DE LAS NUM

(12)

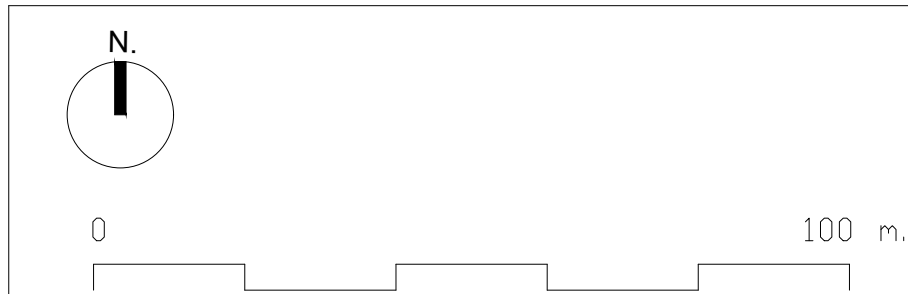
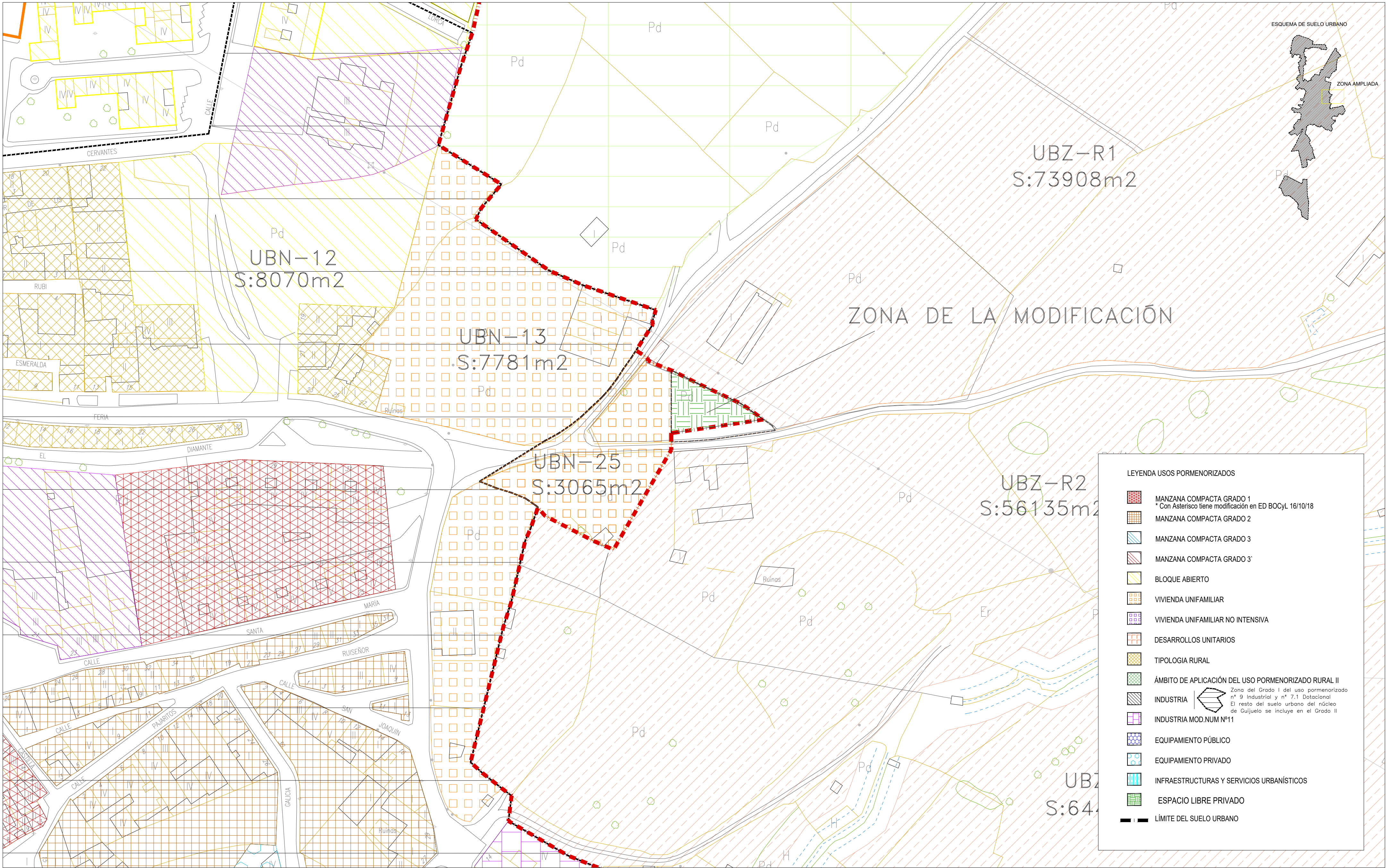
MODIFICACIÓN Nº 32 **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**
(SALAMANCA)

GUIJUELO

ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMAN ANDRÉS BONDIA.

FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:

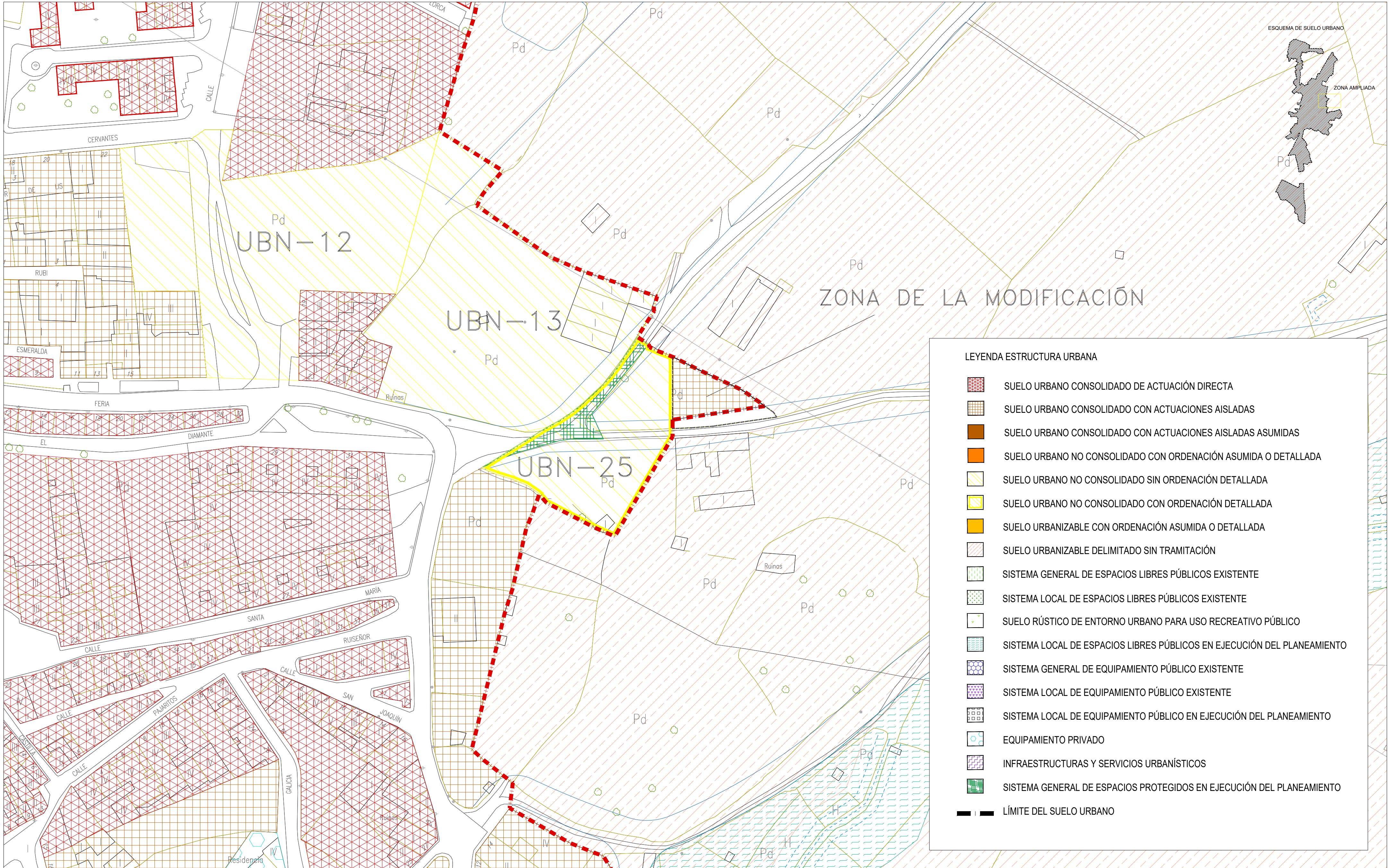
ESCALA - 1/500



DN PO-01.1
PLANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO
EN USOS PORMENORIZADOS
DETALLE PLANO 3.2 NUM

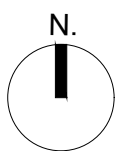
(8)

MODIFICACIÓN Nº 32 **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**
(SALAMANCA)
PROMOTOR:
Beatriz Estévez Revilla
ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMAN ANDRES BONDIA.
FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:
ESCALA - 1/1.000



LEYENDA ESTRUCTURA URBANA

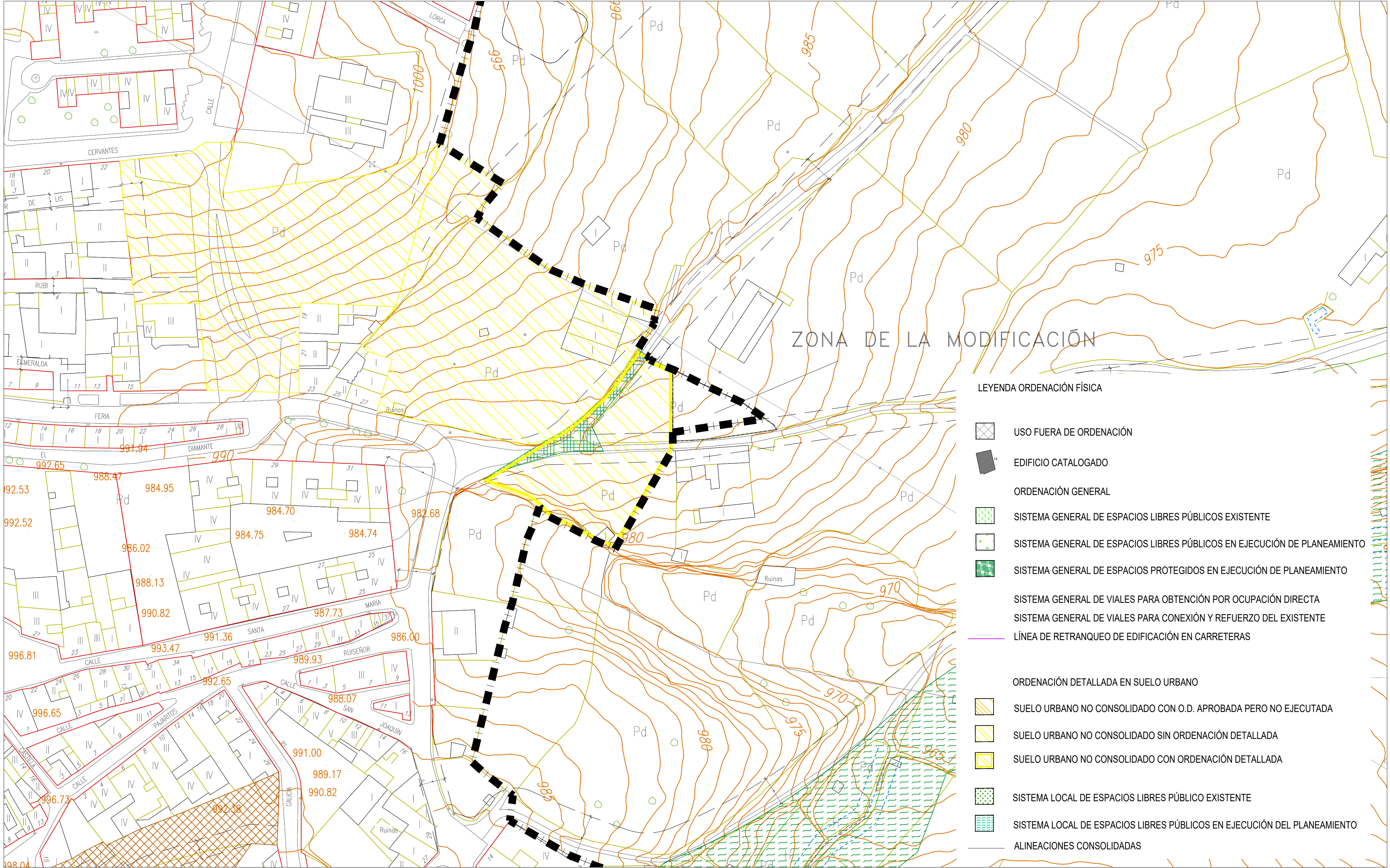
- SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ACTUACIÓN DIRECTA
- SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ACTUACIONES AISLADAS
- SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ACTUACIONES AISLADAS ASUMIDAS
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN ASUMIDA O DETALLADA
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA
- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN ASUMIDA O DETALLADA
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN TRAMITACIÓN
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTE
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTE
- SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO PARA USO RECREATIVO PÚBLICO
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EXISTENTE
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EXISTENTE
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS PROTEGIDOS EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- LÍMITE DEL SUELO URBANO



DN PO-01.2
PLANO
ESTRUCTURA URBANA
PLANO 4.2 NÚM

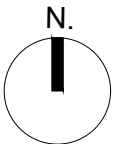
(9)

MODIFICACIÓN Nº 32 **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**
(SALAMANCA)
PROMOTOR:
Beatriz Estévez Revilla
ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMÁN ANDRÉS BONDIA.
FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:
ESCALA - 1/1.000



LEYENDA ORDENACIÓN FÍSICA

- USO FUERA DE ORDENACIÓN
- EDIFICIO CATALOGADO
- ORDENACIÓN GENERAL
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTE
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS PROTEGIDOS EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO
- SISTEMA GENERAL DE VIALES PARA OBTENCIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA
- SISTEMA GENERAL DE VIALES PARA CONEXIÓN Y REFUERZO DEL EXISTENTE
- LÍNEA DE RETRANQUEO DE EDIFICACIÓN EN CARRETERAS
- ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON O.D. APROBADA PERO NO EJECUTADA
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICO EXISTENTE
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- ALINEACIONES CONSOLIDADAS



0 100 m.

DN PO-01.3

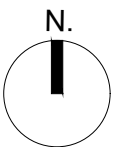
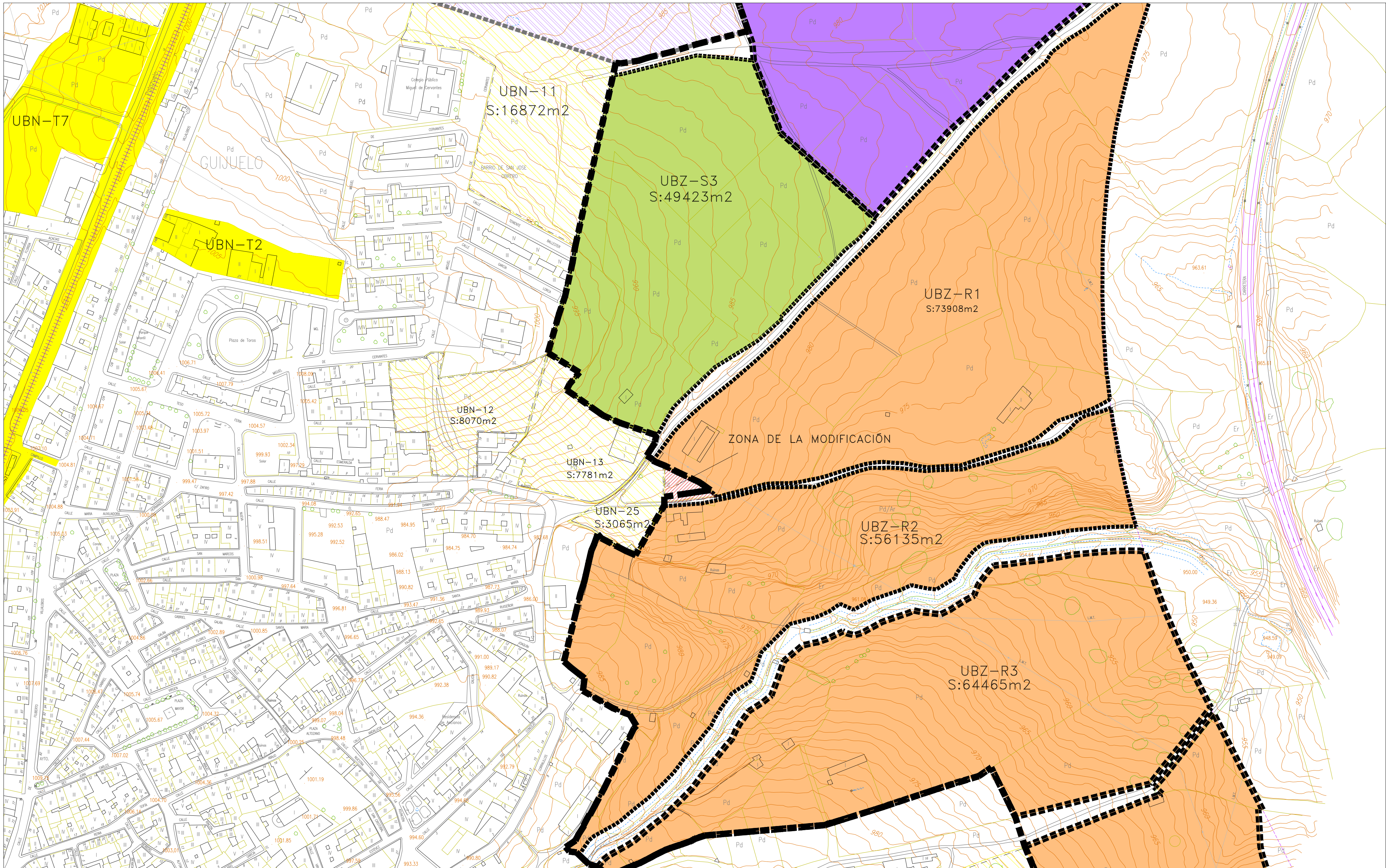
PLANO ORDENACIÓN FÍSICA (10)
DETALLE PLANO 5.2 DE LAS NUM

MODIFICACIÓN Nº 32 NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
(SALAMANCA)

GUIJUELO
ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMAN ANDRES BONDIA.

FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:

ESCALA - 1/1.000



DN PO-01.4

PLANO
SECTORES DE
ACTUACIONES INTEGRADAS
DETALLE PLANO 6 NUM

(11)

MODIFICACIÓN Nº 32 **NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES**
(SALAMANCA)

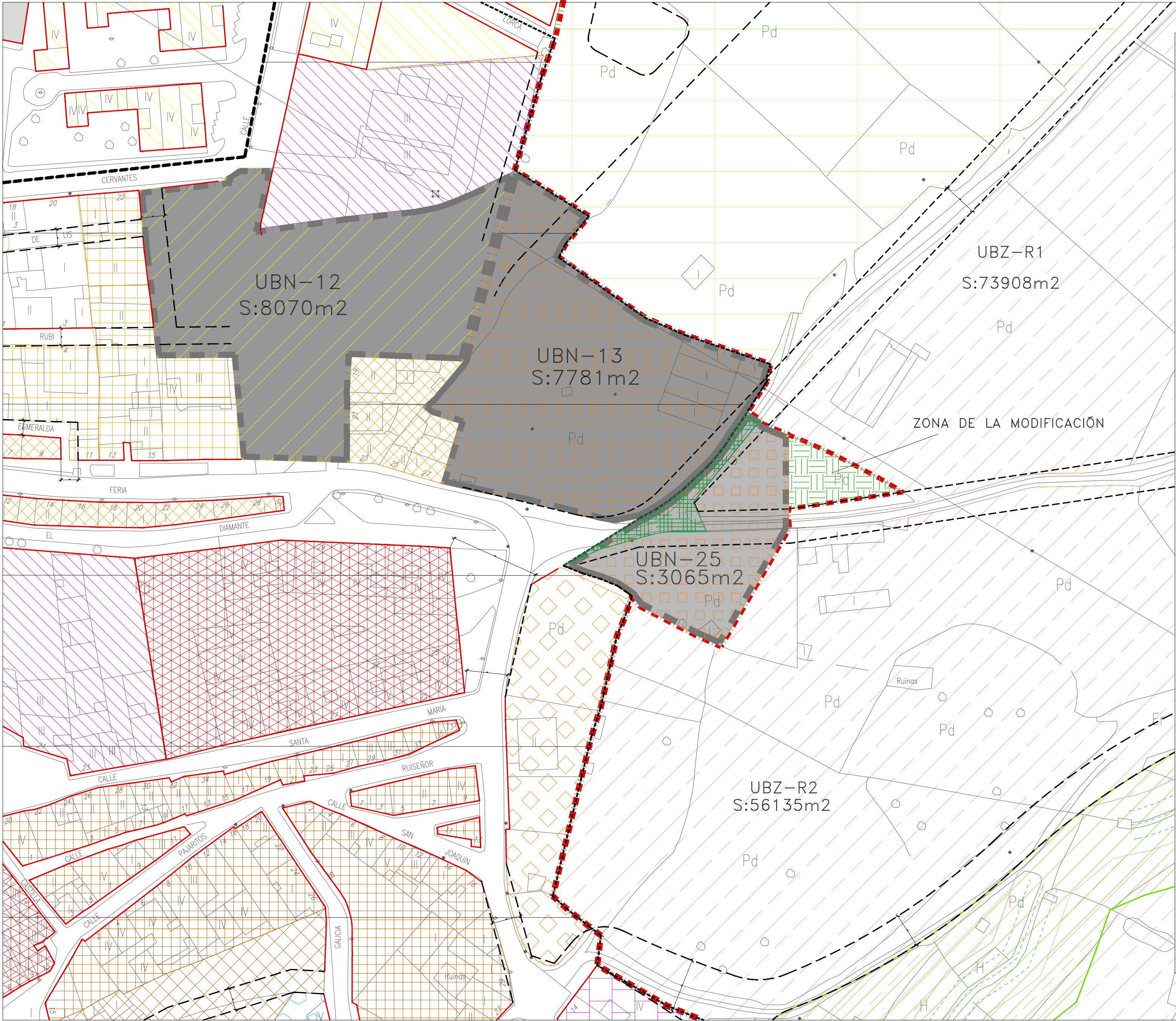
GUIJUELO

ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMAN ANDRES BONDIA.

FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:

PROMOTOR:
Beatriz Estévez Revilla

ESCALA - 1/2.000



LEYENDA USOS PORMENORIZADOS EN SUC

Gestión por

AA

AD

SUC ACTUACIÓN ASISTIDA

SUC ACTUACIÓN DIRECTA

MANZANA COMPACTA GRADO 1

Con Asterisco tiene modificación en ED BOCyL 16/10/18

MANZANA COMPACTA GRADO 2

MANZANA COMPACTA GRADO 3

MANZANA COMPACTA GRADO 3*

BLOQUE ABIERTO

VIVIENDA UNIFAMILIAR

VIVIENDA UNIFAMILIAR NO INTENSIVA

DESARROLLOS UNITARIOS

TIPOLOGIA RURAL

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL USO PORMENORIZADO RURAL II

INDUSTRIA

INDUSTRIA MOD. NUM Nº11

INDUSTRIA EN PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO A LAS NUM

Ver ordenación específica en cada ámbito

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EXISTENTE

Ver ordenación específica en cada ámbito

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO A LAS NUM

Y EN SECTORES QUE HAN ALCANZADO LA CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN PLANEAMIENTO CON ORDENACIÓN DETALLADA

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO EN PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO A LAS NUM

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTE

Ver ordenación específica en cada ámbito

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO A LAS NUM

Y EN SECTORES QUE HAN ALCANZADO LA CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN PLANEAMIENTO CON ORDENACIÓN DETALLADA

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PROPUESTO EN NUEVOS DESARROLLOS

SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO PARA USO RECREATIVO PÚBLICO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS PROTEGIDOS EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

ALINEACIONES CONSOLIDADAS

ALINEACIONES PROPUESTAS

LÍMITE DEL SUELO URBANO

ELEMENTO CATALOGADO

LEYENDA ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Suelo Urbano No Consolidado

RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA

La trama superior indica el uso predominante entre los pormenorizados de las NUM

RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA

art.10 (PAS) Y EN DESARROLLO DE LAS NUM El trazado indica la ordenación detallada

RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, CON ORD DET. art. 10 PAS, Y CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL Ver ordenación específica en cada ámbito

Suelo Urbanizable

RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA

INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA

TERCIARIO Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA

RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA art.11 (PAS)

INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA art.11 (PAS)

Y EN DESARROLLO DE LAS NUM

RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA Y CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL Ver ordenación específica en cada ámbito

INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA Y CONDICIÓN DE SUC ART 21.3 Y 23 RUCyL Ver ordenación específica en cada ámbito

UBN-T3

UBN-T5

UBN-T6

UBN-T7

UBN-O1

UBN-T1

UBN-T2

UBN-T4

S3.2/1 (A)

S3.12 (A)

URBZ-I3

URBZ-I7

S3.4 (A)

S3.9 (A)

21/02/2020

FECHA DE PUBLICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

* CON ASTERISCO FECHA DE APROBACIÓN

0 100 m.

DN PO-01.5

PLANO
PLANO RESUMEN
DE LAS DETERMINACIONES
DE LAS NUM

(12)

MODIFICACIÓN Nº 32 **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**
(SALAMANCA)

GUIJUELO

ARQUITECTO REDACTOR:
D. ROMAN ANDRÉS BONDIA.

FECHA: FEBRERO 2025
Modifica plano de fecha:

ESCALA - 1/500