

**MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE
SAN MORALES**

**Modificación del limite del Suelo Urbano cumpliendo las
condiciones del Art. 23 y Art. 173 del RUCyL**

PROMOTOR: EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SAN MORALES
SITUACION: CALLE DE LAS ERAS LENGUAS Y DE LOS CERCADOS
FECHA: NOVIEMBRE 2010
ARQUITECTO: AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN MORALES

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- ANTECEDENTES
- 1.3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 1.4.- INFORMACIÓN URBANISTICA

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
- 2.4.- TRAMITACIÓN

3.- INDICE DE PLANOS

PI-1	PLANO DE INFORMACIÓN SITUACIÓN ACTUAL - CLASIFICACIÓN	E. 1:5000
PI-2	PLANO DE INFORMACIÓN SITUACIÓN ACTUAL - ORDENACIÓN	E. 1:2000
PO-1	PLANO DE SITUACIÓN - CLASIFICACIÓN	E. 1:5000
PO-2	PLANO DE ORDENACIÓN SIUACIÓN PROPUESTA - ORDENACIÓN	E. 1:2000
PO-3	PLANO DE ORDENACIÓN SIUACIÓN PROPUESTA - ORDENACIÓN	E. 1:1000
PO-4	PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA - INFRAESTRUCTURAS	E. 1:1000

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales, de iniciativa pública, por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de San Morales con CIF: P-3729000-D y domicilio en la Avenida de San Bartolomé Nº 37 de San Morales (37340) de SALAMANCA.

Se considera necesario dar trámite a este documento con objeto de modificar los límites del Suelo Urbano. Con este fin, el arquitecto que suscribe, procede a la redacción de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales.

La propuesta de modificar los límites del Suelo Urbano, se propone mediante la modificación de las normas subsidiarias municipales de planeamiento de ámbito municipal, modificación que se ajustara a lo dispuesto en el Art.58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 abril y todas sus modificaciones hasta la Ley 17/2008, (LUCyL, a partir de ahora) y al Art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero y todas sus modificaciones hasta el Decreto 45/2009, (RUCyL, a partir de ahora).

1.2.- ANTECEDENTES

El municipio de San Morales pertenece a la provincia de Salamanca y esta situada en la Comarca de las Villas, entre la Armuña y la Charrería con el límite natural del río Tormes. Se emplaza al este de la capital de provincia de Salamanca, a 15 Km con acceso desde la carretera de Babilafuente.

El Casco Urbano afectado se sitúa al Sur del municipio, desde la zona del cementerio calle de los Cercados y calle de las Eras Lenguas que se une a la calle de Salamanca, realizando una circunvalación del Sur al Oeste del casco urbano del municipio. La clasificación actual de la zona que se pretende ampliar es Rústico de Protección Agropecuaria, por regadío SR-PA grado C y Protección de Infraestructuras la zona junto al cementerio.

En la actualidad el municipio de San Morales dispone de Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de fecha 28 de julio de 1995. Se han aprobado 3 Modificaciones y dos Ordenaciones Detalladas la del sector SUR-1 y el PERI 1:

1. MP respecto ordenanza de parcela municipal en SUC, aprobado por la CTU 25/07/1996.
2. MP respecto del parámetro de altura en SUC, aprobado por la CTU 30/11/1998.
3. MP de reclasificación de SR a SUR sector SUR-1, aprobado por la CTU 10/05/2006.
4. MP con OD del sector SUR-1, aprobado por la CTU 27/09/2007.
5. PERI 1, aprobado por la CTU 31/07/2003.

1.3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

El Ayuntamiento con esta Modificación tiene intención de legalizar las calles de las Eras Lenguas y de los Cercados, esta última afectada por la protección de cementerios que con la modificación del RUCyL ha sido modificada de 100 metros a 15 metros de protección. Y la superficie que limita estas calles con el casco urbano actual del municipio, en total son 12.520 m² de superficie, de los que 6.120 m² tienen aprovechamiento, 707 m² son para espacios libres Públicos y 5.693 m² son para viales.

La Modificación que se propone consiste en ampliar el casco urbano por existencia de servicios adaptándolos a las ordenanzas actuales de U.1 (2.052 m²) y U.4.2 (2.578 m²) y

proponiendo una nueva ordenanza U.5.2 (7.890 m²).

Las calles objeto de esta modificación están realizadas con todos sus servicios.

1.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

San Morales posee Normas Subsidiarias Municipales aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de Julio de 1995 y publicadas en el BOCyL el 16/10/1995. Durante las cuales se han aprobado las siguientes Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo.

Modificación Puntual: Modificación de Delimitación de la zona urbana U-4.1 municipal, aprobadas por acuerdo de la CTU de Salamanca el 25/07/1996 y publicadas en el BOCyL el 29/08/1996.

Modificación Puntual: Modificación de los parámetros de altura en el SUC de 6,5 a 7,0 m, aprobadas por acuerdo de la CTU de Salamanca el 30/11/1998 y publicadas en el BOCyL el 30/09/2002.

Modificación Puntual: Reclasificación de SR a SUR sector SUR-1, aprobadas por acuerdo de la CTU de Salamanca el 10/05/2006 y publicadas en el BOCyL el 9/06/2006.

PERI 1, aprobado por acuerdo de la CTU de Salamanca el 31/07/2003.

MP y OD del sector SUR-1, aprobado por acuerdo de la CTU de Salamanca el 27/09/2007 y publicadas en el BOCyL el 7/11/2007.

Respecto de las Ordenanzas de la Edificación en Suelo Urbano que afectan a esta Modificación son la U.1 Suelo Urbano Consolidado Tradicional y la U.4 y U.5 Suelo Urbano de Ensanche por existencia de Servicios.

CUADRO DE ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN - ACTUALES

TIPO	SUPERFICIE EN M2	USO		TIPOLOGIA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA EDIFICACIÓN SIRASANTE	OCUPACIÓN MÁXIMO %	EDIFICABILIDAD MAX M2/M2 SI PARCELA NETA	RETRANQUEOS	FONDOS EDIFICACIÓN	PARCELA MINIMA FACHADA MINIMA	CONDICIONES ESPECIALES Y Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (INDICATIVO)
		PARA MAS DETALLE VER CUADROS USO	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES									
U1	62007 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR - ACOSADA	2, BAJO CUBIERTA	7,00 M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FIJA	2 M2 / M2	-	20 M	PARCELA 2M FACHADA 2M EXISTENTE SEGREGACIÓN 100M2	HUECOS PROPORCIÓN VERTICAL, TEJA CERÁMICA EN SU COLOR, FACHADAS DE MANPOSTERÍA, SILLERÍA, ENFOSCADOS PINTADOS EN COLORES, CORES O LADRILLO CARA VISTA LAGA LLENA CARPINTERÍA EXT. COLOR OSCURO. Nº MAX. VIVIENDAS 115	
U2-1	3.754 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR - ACOSADA	2, BAJO CUBIERTA	7,00 M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FIJA	2 M2 / M2	-	20 M	PARCELA 2150M2 FACHADA 2,6 M	HUECOS PROPORCIÓN VERTICAL, TEJA CERÁMICA EN SU COLOR, FACHADAS DE MANPOSTERÍA, SILLERÍA, ENFOSCADOS PINTADOS EN COLORES CORES O LADRILLO CARA VISTA. Nº MAX. VIVIENDAS 21	
U2-2	1.312 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR - ACOSADA	2, BAJO CUBIERTA	7,00 M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FIJA	2 M2 / M2	-	20 M	PARCELA 2150M2 FACHADA 2,6 M	HUECOS PROPORCIÓN VERTICAL, TEJA CERÁMICA EN SU COLOR, FACHADAS DE MANPOSTERÍA, SILLERÍA, ENFOSCADOS PINTADOS EN COLORES CORES O LADRILLO CARA VISTA. Nº MAX. VIVIENDAS 21	
U3-1	11.088 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR PAREADA O AISLADA	2, BAJO CUBIERTA	7,00 M HASTA FORJADO CUBIERTA	50%	0,75 M2 / M2	> 3M A TODOS LOS LINDEOS SALVO A MEDIANERÍA VIV. PAREADA.	NO SE FIJA	PARCELA 2500M2 FACHADA 210M	TEJA MIXTA, CERÁMICA EN SU COLOR, FACHADAS DE MANPOSTERÍA SILLERÍA, ENFOSCADOS O LADRILLO CARA VISTA.	
U3-2	5.808 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR PAREADA O AISLADA	*	*	50%	0,75 M2 / M2	*	*	PARCELA 2400M2 FACHADA 210M	Nº MAX VIVIENDAS 21 (10 VIV. Y 2 NAVES YA CONSTRUIDAS)	
U4-1	17.643 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	*	*	*	50%	0,75 M2 / M2	*	*	PARCELA 2400M2 FACHADA 210M	CONDICIONES ESPECIALES (IGUAL U.3)	
U4-2	4.802 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	*	*	*	50%	0,75 M2 / M2	*	*	PARCELA 2400M2 FACHADA 210M	MÁXIMO VIVIENDAS 51 (1 VIV Y 1 NAVE YA CONSTRUIDA.)	
U4-3	5.828 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	*	*	*	50%	0,75 M2 / M2	*	*	PARCELA 2400M2 FACHADA 210M	MÁXIMO VIVIENDAS 51 (1 VIV Y 1 NAVE YA CONSTRUIDA.)	
U5-1	6.875 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR - ACOSADA	*	*	50%	0,75 M2 / M2	*	*	PARCELA 2500M2 FACHADA 25M	CONDICIONES ESPECIALES = U.3 Nº MAX. VIVIENDAS 10	
PERI	9.915 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR PAREADA O AISLADA	*	*	50%	0,75 M2 / M2	*	*	PARCELA 2350M2 FACHADA 28M	CONDICIONES ESPECIALES = U.3 Nº MAX. VIVIENDAS 22	
TOTALES	128.837 M2										Nº MAX DE VIV TOTALES 240 (INDICATIVO)	

U1 _____ SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL
 U2 _____ SUELO URBANO CONSOLIDADO PERO CON ESCASA O NULA EDIFICACIÓN
 U3 _____ SUELO URBANO DE ENSANCHE POR CONSOLIDACIÓN Y EXISTENCIA DE SERVICIOS
 U4, U5 _____ SUELO URBANO DE ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS
 P. PERI _____ PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

CUADRO ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE SUELO URBANO - ACTUALES

2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Esta Modificación afecta a la delimitación del Suelo Urbano Actual en su zona Sur, la superficie afectada es de 12.520 m².

De los 12.520 m² de superficie ampliada, 5.693 m² forman parte de las calles de las Eras Lenguas y de los Cercados, 707 m² son para Espacios Libres Públicos y 6.120 m² con aprovechamiento lucrativo, al que se le aplicará una nueva Ordenanza U.5.2.

Las Ordenanzas aplicables en la Modificación, son:

1. Se aplica la Ordenanza U.1 a 2.052 m² de la Modificación a la calle de las Eras.
2. Se aplica la Ordenanza U.4-2 a 2.578 m² de la Modificación a la zona central.
3. Se aplica la nueva Ordenanza U.5-2 a 7.890 m² de la Modificación a la calle Cercados.

ORDENANZA U.5-2	
SUPERFICIE:	7.890 m ²
USOS:	Residencial y Compatible
TIPOLOGIA:	Unifamiliar - Adosada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2 + BAJO CUBIERTA
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	7,0 M HASTA FORJ CUBIERTA
OCUPACIÓN MÁXIMA	50%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,55 M ² /M ²
RETRANQUEOS	>3 M TODOS LINDEROS SALVO A MEDIANERA DE VIV PAREADA
FONDO EDIFICACIÓN	NO SE FIJA
PARCELA MÍNIMA	> 300 M ²
FACHADA MÍNIMA	> 8M
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	15 VIVIENDAS

* En la siguiente página se presenta el Cuadro de Ordenanzas adaptado a la propuesta de esta Modificación, en gris se refleja las partes Modificadas del Cuadro actual.

CUADRO DE ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN - PROPUESTA

TIPO	SUPERFICIE EN M2	USO		Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA EDIFICACIÓN S/RASANTE	OCUPACIÓN MÁXIMO %	EDIFICABILIDAD MÁX/M2NETA S/PARCELA NETA	RETRANQUEOS	FONDOS EDIFICACIÓN	PARCELA MINIMA FACHADA MINIMA	CONDICIONES ESPECIALES Y Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (INDICATIVO)
		PARA MAS DETALLE VER CUADROS USO	TIPOLOGIA								
U1	64.059 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR -ADOSSADA	2 BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLA	2 M2 /M2	-	20 M	FACHADA ≥4M PARCELA EXISTENTE SEGREGACIÓN 100M2	HUECOS PROPORCIÓN VERTICAL, TEJA CERÁMICA EN SU COLOR, FACHADAS DE MAMPONERÍA, SILLERÍA, ENFOSCADOS PINTADOS EN COLORES CÍGROS O LADRILLO CARA VISTA LAGALLENA, CARPINTERÍA EXT. COLORES OSCURO. Nº MAX. VIVIENDAS 115
U2.1	3.754 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR -ADOSSADA	2 BAJO CUBIERTA	7,00 M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLA	2 M2 /M2	-	20 M	PARCELA ≥150M2 FACHADA ≥ 6 M	HUECOS PROPORCIÓN VERTICAL, TEJA CERÁMICA EN SU COLOR, FACHADAS DE MAMPONERÍA, SILLERÍA, ENFOSCADOS PINTADOS EN COLORES CÍGROS O LADRILLO CARA VISTA Nº MAX. VIVIENDAS 21
U2.2	1.312 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR -ADOSSADA	2 BAJO CUBIERTA	7,00 M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLA	2 M2 /M2	-	20 M	PARCELA ≥150M2 FACHADA ≥6M	HUECOS PROPORCIÓN VERTICAL, TEJA CERÁMICA EN SU COLOR, FACHADAS DE MAMPONERÍA, SILLERÍA, ENFOSCADOS PINTADOS EN COLORES CÍGROS O LADRILLO CARA VISTA Nº MAX. VIVIENDAS 21
U3-1	11.088 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR PAREADA O AISLADA	2 BAJO CUBIERTA	7,00 M HASTA FORJADO CUBIERTA	50%	0.75 M2 /M2	> 3M A TODOS LOS LINDEROS SALVO A MEDIANERÍA, VIV. PAREADA	NO SE FLA	PARCELA ≥500M2 FACHADA ≥10M	TEJA MIXTA CERÁMICA EN SU COLOR, FACHADAS DE MAMPONERÍA, SILLERÍA, ENFOSCADOS O LADRILLO CARA VISTA Nº MAX. VIVIENDAS 21 (10 VIV. Y 2 NAVES YA CONSTRUIDAS)
U3.2	5.808 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR PAREADA O AISLADA	*	*	50%	0.75 M2 / M2	*	*	PARCELA ≥400M2 FACHADA ≥10M	CONDICIONES ESPECIALES (GUAL U.3
U4.1	17.643 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	*	*	*	50%	0.75 M2 / M2	*	*	PARCELA ≥400M2 FACHADA ≥10M	CONDICIONES ESPECIALES (GUAL U.3
U4.2	7.181 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	*	*	*	50%	0.75 M2 / M2	*	*	PARCELA ≥400M2 FACHADA ≥10M	CONDICIONES ESPECIALES (GUAL U.3
U4.3	5.828 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	*	*	*	50%	0.75 M2 / M2	*	*	PARCELA ≥400M2 FACHADA ≥10M	MÁXIMO VIVIENDAS 51 (1 VIV. Y 1 NAVE YA CONSTRUIDA)
U5.1	6.875 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR -ADOSSADA	*	*	50%	0.75 M2 / M2	*	*	PARCELA ≥400M2 FACHADA ≥10M	CONDICIONES ESPECIALES = U.3 Nº MAX. VIVIENDAS 10
U5.2	7.880 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	*	*	*	50%	0.55 M2 / M2	*	*	PARCELA ≥300 M2 FACHADA ≥15M	CONDICIONES ESPECIALES = U.3 Nº MAX. VIVIENDAS 15
PERI	9.915 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR PAREADA O AISLADA	*	*	50%	0.75 M2 / M2	*	*	PARCELA ≥350 M2 FACHADA ≥8M	CONDICIONES ESPECIALES = U.3 Nº MAX. VIVIENDAS 22
TOTALES	141.353 M2										Nº MAX DE VIV TOTALES 255 (INDICATIVO)

U1 _____ SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL
 U2 _____ SUELO URBANO CONSOLIDADO PERO CON ESCASA O NULA EDIFICACIÓN
 U3 _____ SUELO URBANO DE ENSANCHE POR CONSOLIDACIÓN Y EXISTENCIA DE SERVICIOS
 U4 U5 _____ SUELO URBANO DE ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS
 P.ERJ _____ PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

CUADRO ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE SUELO URBANO - PROPUESTA

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La oportunidad y la conveniencia de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales que ahora se tramita, se debe al interés de legalizar las calles de las Eras Lenguas y de los Cercados y con ellas la superficie de terreno que este entre las calles y el límite actual del casco urbano.

En la situación actual estas calles están en Suelo Rustico con una clasificación de Rústico con Protección Agropecuaria, por regadío SR-PA grado C y Protección de Infraestructuras la zona junto al cementerio.

Entendemos que con la entrada en vigor del RUCyL, en su Disposición Final Primera se modifica el Decreto 16/2005 de policía sanitaria mortuoria que para municipios con población inferior a 5000 habitantes (nuestro caso) la protección pasa de 100 metros a 15 metros. Esto posibilita su cambio de clasificación de Suelo Rustico a Suelo Urbano.

La superficie ampliada de 12.520 m² es inferior al 10% del total del Suelo Urbano, por tanto no requiere trámite ambiental. Esta superficie tiene todos los servicios necesarios para considerarla Suelo Urbano cumpliendo con el Art.23 del RUCyL.

El interés público queda justificado por ser el propio Ayuntamiento el propulsor de esta Modificación que ha realizado las obras de estas calles al entender que era de gran interés para el municipio esta conexión sur sin tener que pasar por el centro del municipio y que debido al decreto de policía mortuoria no se pudo legalizar con anterioridad. Por tanto queda justificado el Art.169.3.b)1º del RUCyL.

Esta necesidad es la razón de la realización de esta Modificación.

2.3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales se realiza conforme a lo establecido en la LUCyL, tal y como se dispone en su Disposición Transitoria Primera y en la misma Disposición apartado 3 del RUCyL.

En primer lugar entendemos justificada la definición como Modificación de Normas por aplicación de lo dispuesto en el Art. 169 del RUCyL y el Art. 58.1 de la LUCyL, que establece: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.”*

Así pues el procedimiento a seguir para la tramitación del documento de modificación de normas es el regulado en el apartado 3 del Art.58 antes referido, por cuanto que la reclasificación propuesta no supone la revisión de la estructura urbanística general el término municipal de San Morales, sino que se incorpora a ella para potenciar la posibilidades urbanísticas propuestas.

- La Modificación propuesta de ampliación del SUC, cumple con el Art.23 del RUCyL, cumpliendo con los criterios de clasificación del Suelo Urbano, al ser calles que están integradas en la malla urbana y contienen todos los servicios en las condiciones suficientes para servir a las construcciones e instalaciones existentes como a las que permita el nuevo planeamiento urbanístico planteado en esta Modificación.

- A la Modificación le afecta el Art. 173 del RUCyL, debiéndose justificar su cumplimiento.

Se justifica el Art. 173 del RUCyL, que dice:

“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, deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante. A tal efecto:

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

- 1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*
- 2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.”*

La Modificación propone una zona con aprovechamiento de 6.120 m² con una edificabilidad de 0,55 m²/m² respecto a los 12.520 m² de la zona afectada, un total de 3.366 m² de superficie edificable.

Las reservas mínimas necesarias según el Art. 173 del RUCyL son las siguientes:

- Una superficie mínima de 673,2 m² para Espacios Libres Públicos.
- 34 plazas de aparcamiento.

En los planos PO-3 se incluyen las zonas de reserva y los aparcamientos previstos:

- Se reserva 707 m2 para Espacios Libres Públicos
- Se incluyen 35 plazas de aparcamiento una de ellas para minusválidos.

Por tanto se cumple y justifica el Art. 173 del RUCyL.

- Determinaciones de la modificación: Se presenta la calificación urbanística de suelo urbano consolidado, realizándose al mismo tiempo la Ordenación Propuesta con las reservas de zonas verdes y aparcamientos necesarios para justificar el Art. 173 del RUCyL.
- Documentación de la modificación: La documentación que se aporta contiene Memoria, tanto de carácter informativo como de ordenación, es decir vinculante, planos de información y planos de ordenación, todos ellos a escala adecuada.
- Informe medioambiental: Por aplicación del Art. 157.2 del RUCyL, el presente documento de Modificación en San Morales no requiere trámite ambiental. La ampliación del SUC no incrementa más de un 20% la superficie conjunta de SU y SUR.
- Afección a los Instrumentos de Ordenación del Territorio: el suelo que se trata no se incluye en el ámbito de ningún Espacio Natural Protegido, ni en la actualidad existe ningún instrumento de ordenación territorial vigente que le afecte.
- Afección sobre la Ordenación General Vigente: La Modificación propuesta no afecta al modelo territorial definido en la Ordenación General vigente, definido en el punto 1.2 de la memoria Justificativa de las actuales Normas Subsidiarias Municipales de San Morales.

En cuanto al cumplimiento el procedimiento administrativo, a continuación se detallará el índice de tramitación administrativa correspondiente para la aprobación de modificaciones de normas urbanísticas, destacando que la reclasificación urbanística que supone la modificación está amparada en la legislación urbanística autonómica atendiendo a los siguientes razonamientos, tal y como establece el RUCYL.

2.4.- TRAMITACIÓN

La tramitación administrativa del documento de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Título II, del Capítulo V, Sección 2ª y 3ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido de los artículos 154 a 162, que a continuación se transcriben literalmente para facilitar su consulta:

“Sección 2.ª Aprobación del planeamiento urbanístico: Disposiciones comunes.

Artículo 154. Aprobación inicial.

1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:

a) Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:

1.º Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.

2.º Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.

b) Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.

3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial. En los instrumentos de iniciativa privada, los gastos de publicación corresponden a los promotores.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

Artículo 155. Información pública.

1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.

2. El periodo de información pública debe tener la siguiente duración, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos citados en el artículo anterior:

a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de dos meses.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de un mes.

3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.

4. El periodo de información pública del planeamiento urbanístico podrá utilizarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

1. 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.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificadas para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

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.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

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

Artículo 158. Cambios posteriores a la información.

1. Concluido el periodo 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 instrumento aprobado inicialmente.

2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo 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 de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

a) Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida.

b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

Sección 3.^a Aprobación del planeamiento general

Artículo 159. Aprobación provisional.

1. La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a) Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

b) En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

3. Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180.

4. En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública.

Artículo 160. Remisión para aprobación definitiva.

1. Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) Cuando se trate de Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, al Consejero de Fomento.

b) Cuando se trate de Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, a la Comisión Territorial de Urbanismo.

2. La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

3. En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

Artículo 161. Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Urbanísticas de Coordinación.

3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando se observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobalo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto refundido que integre dichos cambios.

b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. Además el acuerdo debe optar entre:

1.º Si las deficiencias no son importantes, acordar que la aprobación definitiva se produzca tras su subsanación, sin perjuicio de la remisión del instrumento subsanado a efectos de su publicación.

2.º En otro caso, ordenar la nueva remisión del instrumento subsanado para volver a evaluar su aprobación definitiva.

c) Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.

d) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras Administraciones públicas.

Artículo 162. Aprobación por silencio.

1. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.

2. No obstante, cuando se solicite la aprobación definitiva por iniciativa privada, el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe requerir al Ayuntamiento en un plazo de diez días desde dicha solicitud, otorgándole igual plazo para remitir el expediente, transcurrido el cual comienza a correr el plazo de tres meses establecido en el apartado anterior para que se produzca la aprobación definitiva por silencio.

3. Sin perjuicio del transcurso de los plazos citados en los apartados anteriores, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento general:

a) Que no contenga todas las determinaciones y documentación exigibles.

b) Que contenga determinaciones manifiestamente contrarias a la normativa urbanística o la legislación sectorial.

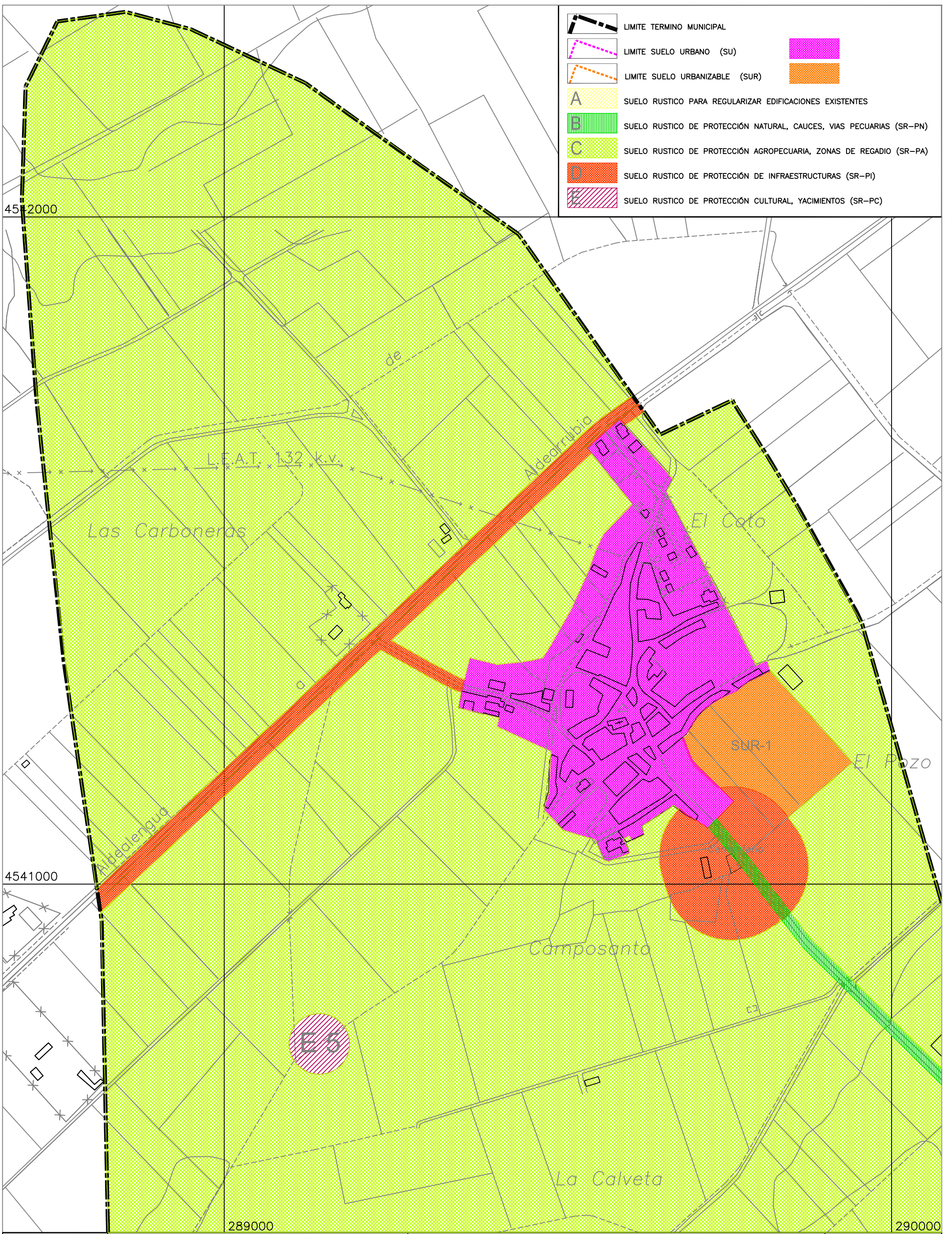
c) Cuyo procedimiento de elaboración y aprobación no haya cumplido lo dispuesto en los artículos 153 a 160, en especial en cuanto al trámite de información pública.








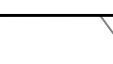
4. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva, de oficio o a instancia del promotor o de otra Administración pública.”

En Salamanca, Noviembre 2010

D. Avelino Álvarez Rodríguez

Fdo: EL ARQUITECTO

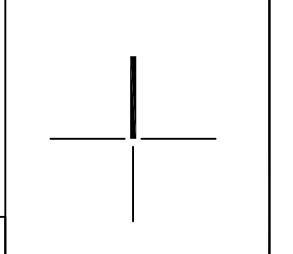


-  LIMITE TERMINO MUNICIPAL
-  LIMITE SUELO URBANO (SU)
-  LIMITE SUELO URBANIZABLE (SUR)
-  SUELO RUSTICO PARA REGULARIZAR EDIFICACIONES EXISTENTES
-  SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL, CAUCES, VIAS PECUARIAS (SR-PN)
-  SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA, ZONAS DE REGADIO (SR-PA)
-  SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)
-  SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL, YACIMIENTOS (SR-PC)

PLANO Nº:
PI-1

PLANO : SITUACIÓN ACUAL
PLANO DE INFORMACIÓN
AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ
arquitecto
AV. REYES DE ESPAÑA Nº 2 - 3º B SALAMANCA 37008

**MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.MM.
DE SAN MORALES**



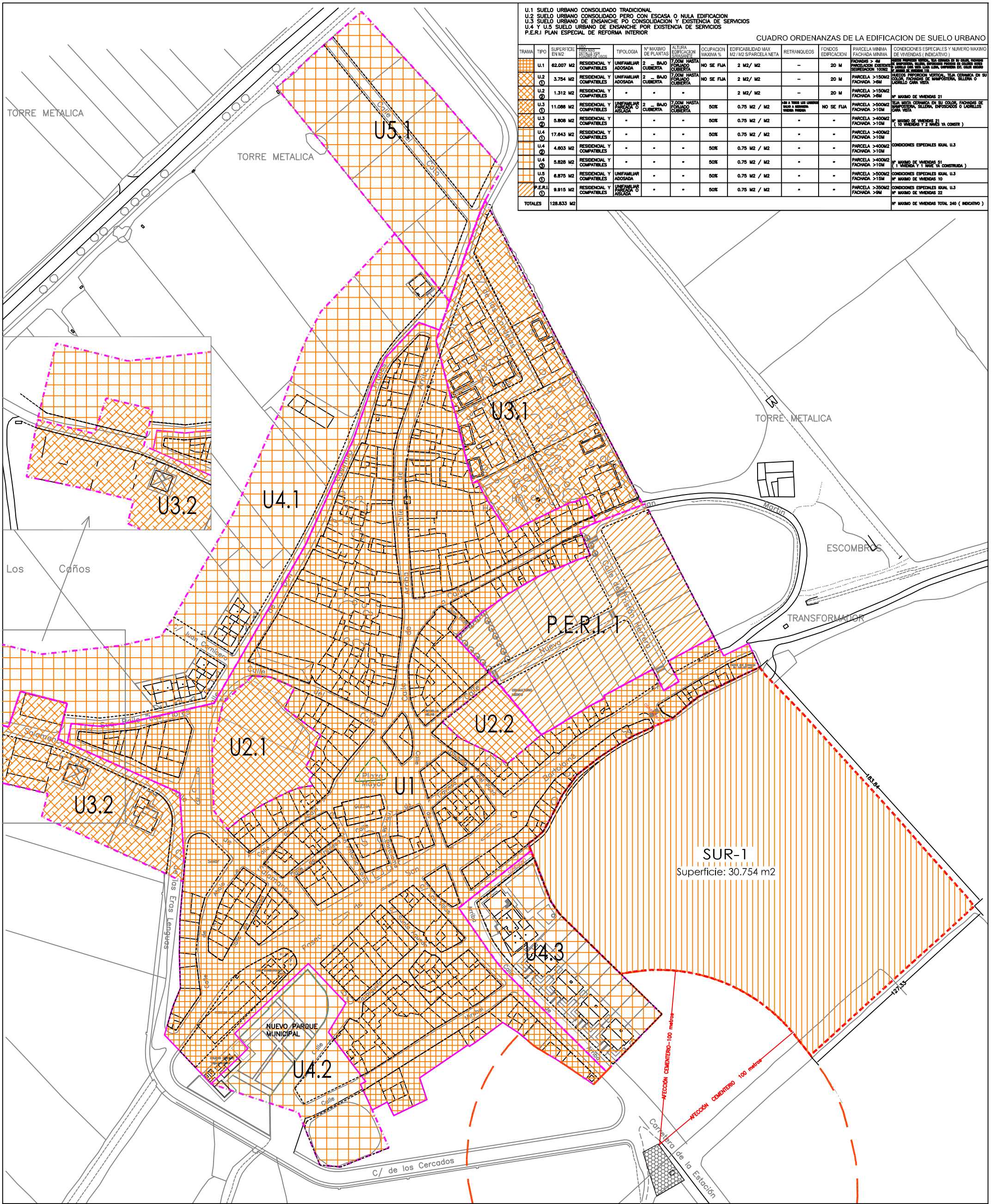
ESCALA: 1/5.000

SALAMANCA

PROMOTOR

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SAN MORALES

SEPTIEMBRE 2010



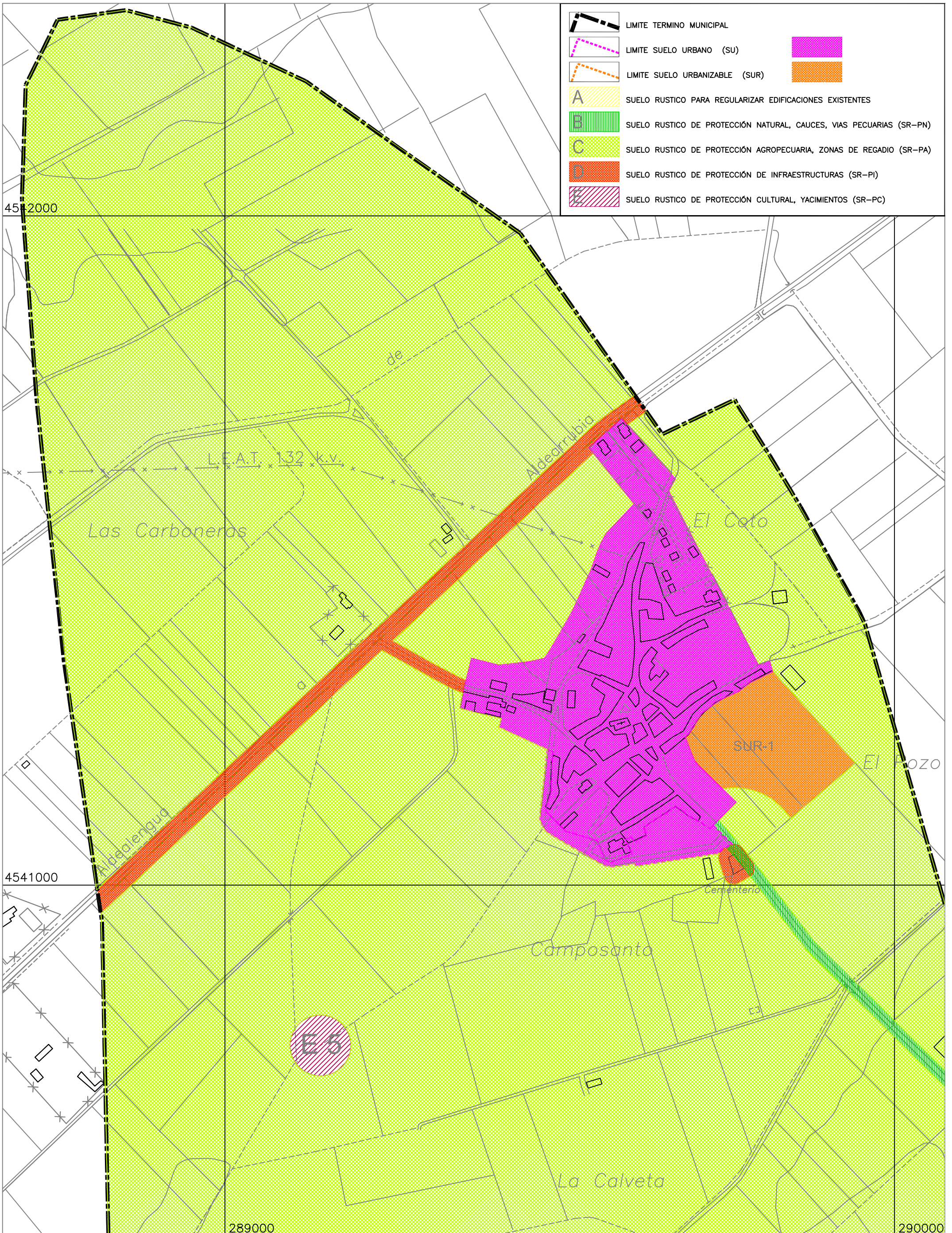
U.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL
 U.2 SUELO URBANO CONSOLIDADO PERO CON ESCASA O NULA EDIFICACION
 U.3 SUELO URBANO DE ENSANCHE PO CONSOLIDACION Y EXISTENCIA DE SERVICIOS
 U.4 Y U.5 SUELO URBANO DE ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS
 P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

CUADRO ORDENANZAS DE LA EDIFICACION DE SUELO URBANO

TRAMA	TIPO	SUPERFICIE EN M2	USOS PERMISOS	TIPOLOGIA	Nº MAXIMO DE PLANTAS	ALTIMA RESERVAZION RESERVANTE	OCCUPACION MAXIMA %	EDIFICABILIDAD MAX M2 / M2 PARCELA NETA	RETRANQUEOS	FONDOS EDIFICACION	PARCELA MINIMA FACHADA MINIMA	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (INDICATIVO)
U.1	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	82.007 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	2 M2 / M2	20 M	PARCELA > 4M FACHADA EXISTENTE SUPERFICIE 100M2	PARCELA > 150M2 FACHADA > 6M	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 21	
U.2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	3.754 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	2 M2 / M2	20 M	PARCELA > 150M2 FACHADA > 6M	PARCELA > 150M2 FACHADA > 6M	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 21	
U.2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	1.312 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	2 M2 / M2	20 M	PARCELA > 150M2 FACHADA > 6M	PARCELA > 150M2 FACHADA > 6M	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 21	
U.3	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	11.086 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	0,75 M2 / M2	NO SE FLUA	PARCELA > 500M2 FACHADA > 10M	PARCELA > 500M2 FACHADA > 10M	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 21 (10 VIVIENDAS Y 2 VIVAS YA CONSTR.)	
U.3	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	5.808 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	0,75 M2 / M2	NO SE FLUA	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 21 (10 VIVIENDAS Y 2 VIVAS YA CONSTR.)	
U.4	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	17.643 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	0,75 M2 / M2	NO SE FLUA	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3	
U.4	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	4.603 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	0,75 M2 / M2	NO SE FLUA	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3	
U.4	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	5.826 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	0,75 M2 / M2	NO SE FLUA	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 21 (1 VIVIENDA Y 1 VIVE YA CONSTRUIDA)	
U.5	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	6.875 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	0,75 M2 / M2	NO SE FLUA	PARCELA > 500M2 FACHADA > 10M	PARCELA > 500M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3	
P.E.R.I.	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	9.915 M2	UNIFAMILIAR ADOSADA O ASOCIADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLUA	0,75 M2 / M2	NO SE FLUA	PARCELA > 350M2 FACHADA > 9M	PARCELA > 350M2 FACHADA > 9M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3	
TOTALES 128.833 M2												

- U1. SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL
- U2. SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ESCASA O NULA EDIFICACION
- U3. SUELO URBANO DE ENSANCHE POR CONSOLIDACION Y EXISTENCIA DE SERVICIOS
- U4. SUELO URBANO DE ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS
- U5. SUELO URBANO DE ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS
- P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- MP (aprobado CTU 10/05/2006) de reclasificación de suelo creando el sector SUR-1 de SUR SUR-1 SUELO URBANIZABLE (sector asumido aprobado CTU 27/09/2007)
- CEMENTERIO
- ALINEACIONES

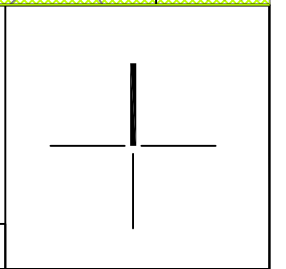
PLANO Nº: PI - 2	PLANO: ORDENACIÓN Y GESTIÓN - SITUACIÓN ACTUAL PLANO DE SITUACIÓN ACTUAL AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ arquitecto <small>AV. REYES DE ESPAÑA Nº 2 - 3º B. SALAMANCA 37008</small>	<h1 style="margin: 0;">MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.MM. DE SAN MORALES</h1>
ESCALA: 1/2.000	SALAMANCA	LOCALIDAD: SAN MORALES PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN MORALES

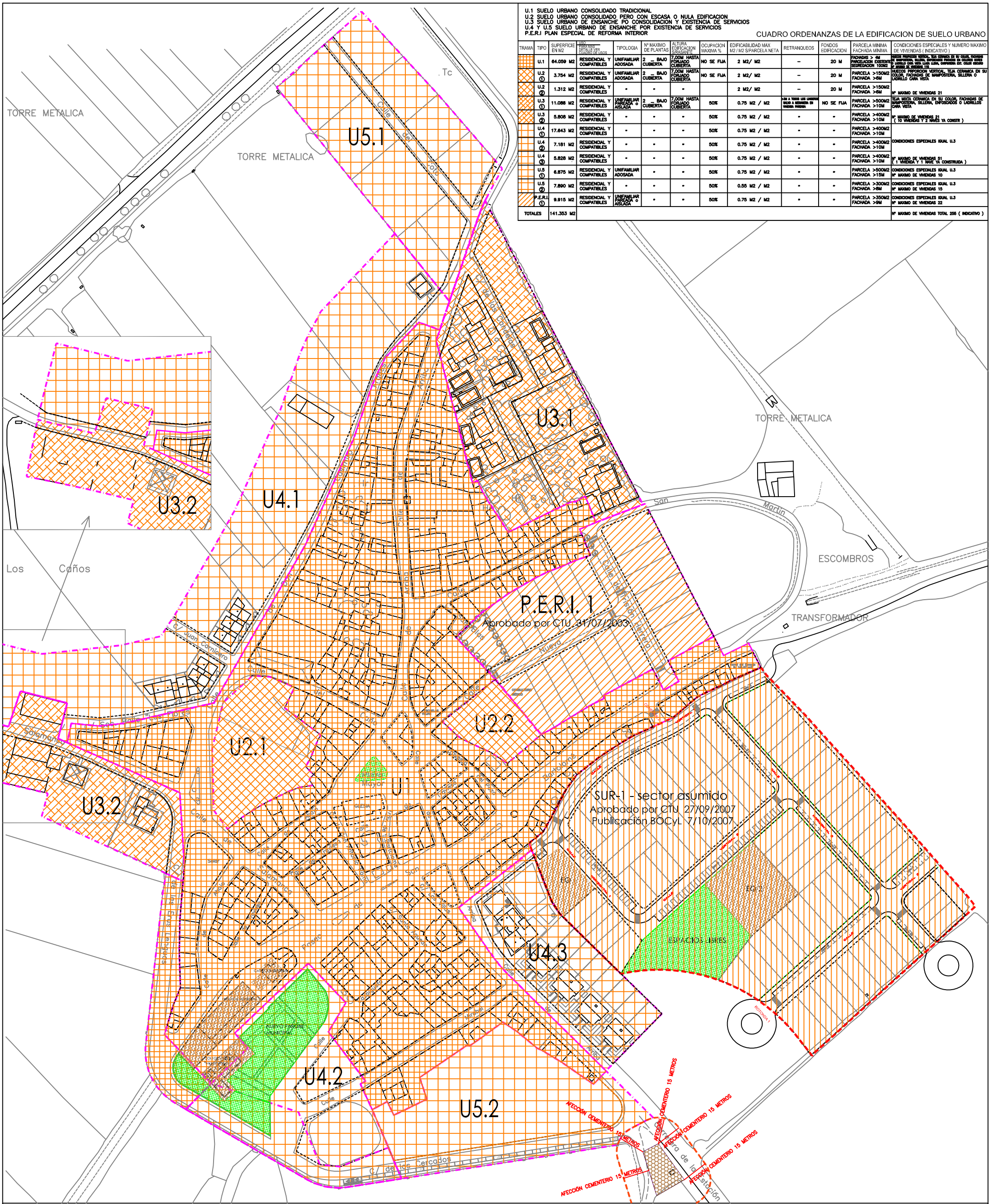


PLANO Nº:
P0-1

PLANO : SITUACIÓN PROPUESTA
PLANO DE SITUACIÓN
AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ
arquitecto
AV. REYES DE ESPAÑA Nº 2 - 3º B SALAMANCA 37008
SALAMANCA SEPTIEMBRE 2010

**MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.MM.
DE SAN MORALES**
LOCALIDAD: SAN MORALES
PROMOTOR: EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SAN MORALES





U.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL
 U.2 SUELO URBANO CONSOLIDADO PERO CON ESCASA O NULA EDIFICACION
 U.3 SUELO URBANO DE ENSANCHE PO CONSOLIDACION Y EXISTENCIA DE SERVICIOS
 U.4 Y U.5 SUELO URBANO DE ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS
 P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

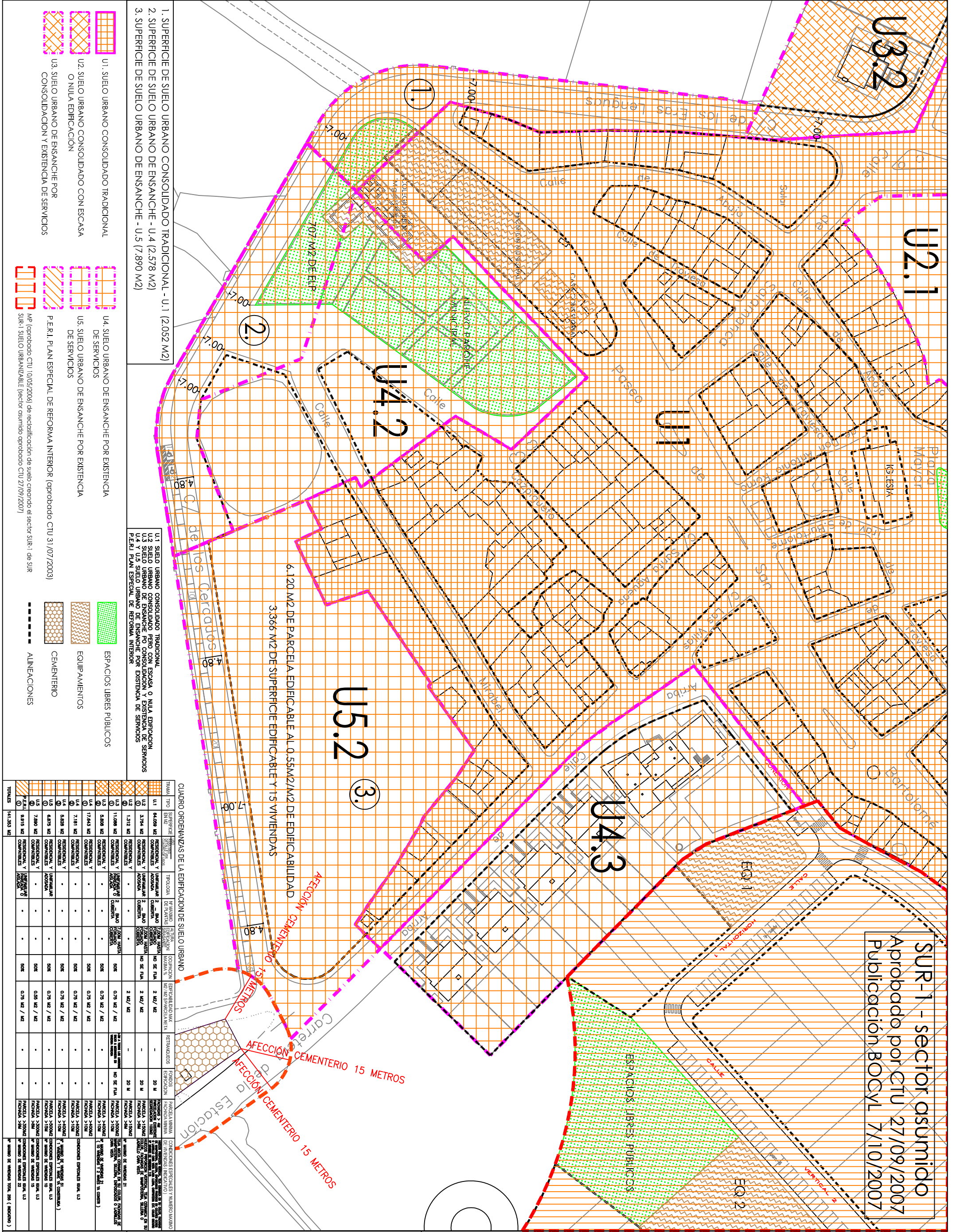
CUADRO ORDENANZAS DE LA EDIFICACION DE SUELO URBANO

TRAMA	TIPO	SUPERFICIE EN M2	USO PREVISTO	TIPOLOGIA	Nº MAXIMO DE PLANTAS	ALTIMETRIA (M) MAXIMO PERMISIBLE	OCUPACION MAXIMA %	EDIFICABILIDAD MAX M2 / M2 PARCELA NETA	RETRANQUEOS	FONDOS EDIFICACION	PARCELA MINIMA FACHADA MINIMA	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (INDICATIVO)
U.1	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	64.059 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLIA	2 M2 / M2	-	20 M	PARCELA > 40M FACHADA > 10M2	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.1
U.2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	3.754 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	NO SE FLIA	2 M2 / M2	-	20 M	PARCELA > 150M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.1
U.3	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	1.312 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	-	-	-	-	2 M2 / M2	-	20 M	PARCELA > 150M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.1
U.3	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	11.088 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR ADOSADA	2 - BAJO CUBIERTA	7,00M HASTA FORJADO CUBIERTA	50%	0,75 M2 / M2	-	NO SE FLIA	PARCELA > 500M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3
U.3	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	5.808 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	-	-	-	50%	0,75 M2 / M2	-	-	PARCELA > 10M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3
U.4	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	17.843 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	-	-	-	50%	0,75 M2 / M2	-	-	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3
U.4	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	7.181 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	-	-	-	50%	0,75 M2 / M2	-	-	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3
U.4	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	5.828 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	-	-	-	50%	0,75 M2 / M2	-	-	PARCELA > 400M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3
U.5	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	6.875 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR ADOSADA	-	-	50%	0,75 M2 / M2	-	-	PARCELA > 500M2 FACHADA > 15M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3
U.5	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	7.890 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	-	-	-	50%	0,55 M2 / M2	-	-	PARCELA > 300M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3
U.5	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	9.915 M2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	UNIFAMILIAR ADOSADA	-	-	50%	0,75 M2 / M2	-	-	PARCELA > 350M2 FACHADA > 10M	CONDICIONES ESPECIALES IGUAL U.3
TOTALES		141.353 M2										Nº MAXIMO DE VIVIENDAS TOTAL 255 (INDICATIVO)

U1. SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL	U4. SUELO URBANO DE ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS	MP (aprobado CTU 10/05/2006) de reclassificación de suelo creando el sector SUR-1 de SUR SUR-1 SUELO URBANIZABLE (sector asumido aprobado CTU 27/09/2007)	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
U2. SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ESCASA O NULA EDIFICACION	U5. SUELO URBANO DE ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS	CEMENTERIO	EQUIPAMIENTOS
U3. SUELO URBANO DE ENSANCHE POR CONSOLIDACION Y EXISTENCIA DE SERVICIOS	P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (aprobado CTU 31/07/2003)	ALINEACIONES	

PLANO Nº: PO - 2	PLANO: ORDENACIÓN Y GESTIÓN PLANO DE DSU, ORDENACIÓN Y ALINEACIONES	MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.MM. DE SAN MORALES	
AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ arquitecto	LOCALIDAD: SAN MORALES		
ESCALA: 1/2.000	AV. REYES DE ESPAÑA Nº 2 - 3º B SALAMANCA 37008	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN MORALES	
SALAMANCA	NOVIEMBRE 2010		

SUR-1 - sector asumido
 Aprobado por CTU 27/09/2007
 Publicación BOCYL 7/10/2007



1. SUPERFICIE DE SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL - U.1 (2.052 M2)
2. SUPERFICIE DE SUELO URBANO DE ENSANCHE - U.4 (2.578 M2)
3. SUPERFICIE DE SUELO URBANO DE ENSANCHE - U.5 (7.890 M2)

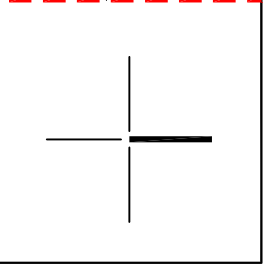
- U.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL
- U.2 SUELO URBANO CONSOLIDADO PERO CON ESCASA O NULA EDIFICACION SERVICIOS
- U.4 Y U.5 SUELO URBANO DE ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS
- P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

TRAMA	TIPO	SUPERFICIE	CONDICIONES ESPECIALES	TECNOLOGIA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	OPORTUNIDAD MAXIMA %	EDIFICABILIDAD MAX.	RETORNOS	FONDOS	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U1	U1	64,008 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U2	U2	3,754 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U3	U3	1,372 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U4	U4	11,098 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U5	U5	5,808 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U6	U6	17,843 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U7	U7	7,181 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U8	U8	5,820 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U9	U9	6,475 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U10	U10	7,890 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U11	U11	9,815 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS
U12	U12	141,343 M2	CONSERVACION Y REFORMA	Urbano	20	NO SE FLA	2 M2 / M2	-	20 M	CONDICIONES ESPECIALES Y NUMERO VIVIENDAS

PLANO N°:
PO - 3

PLANO: ORDENACIÓN Y GESTIÓN
 PLANO DE DSU, ORDENACIÓN Y ALINEACIONES
 AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ
 arquitecto
 AV. REYES DE ESPAÑA Nº 2 - 3º B SALAMANCA 37008

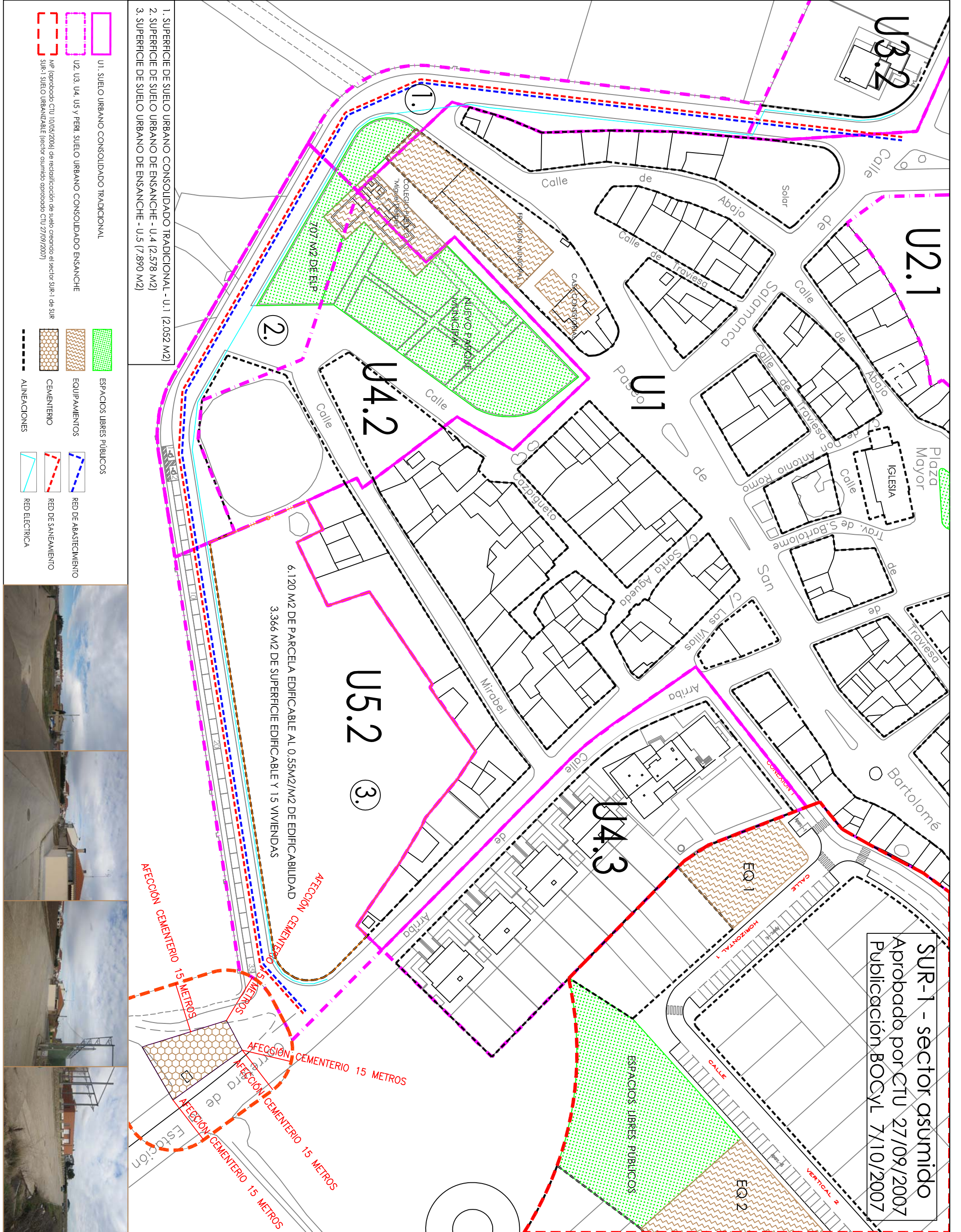
MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.MM. DE SAN MORALES
 LOCALIDAD: SAN MORALES
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN MORALES



ESCALA: 1/1.000

SALAMANCA
 NOVIEMBRE 2010

NOVIEMBRE 2010



- U1. SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL
 - U2. U3, U4, U5 Y PERI. SUELO URBANO CONSOLIDADO ENSANCHE
 - MP (aprobado CTU 10/05/2006) de reafectación de suelo creando el sector SUR-1 de SUR
 - SUR-1 SUELO URBANIZABLE (sector asumido aprobado CTU 27/09/2007)
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 - EQUIPAMIENTOS
 - CEMENTERIO
 - ALINEACIONES
 - RED DE ABASTECIMIENTO
 - RED DE SANEAMIENTO
 - RED ELECTRICA

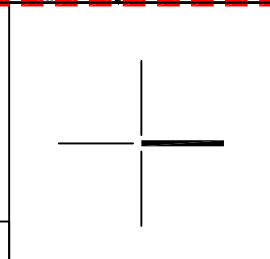


SUR-1 - sector asumido
 Aprobado por CTU 27/09/2007
 Publicación BOCYL 7/10/2007

PLANO Nº:
PO - 4

PLANO: ORDENACIÓN Y GESTIÓN
 PLANO DE INST Y JUSTIFICACIÓN SERVICIOS
 AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ
 arquitecto
 AV. REYES DE ESPAÑA Nº 2 - 3º B SALAMANCA 37008

MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.MM. DE SAN MORALES
 LOCALIDAD: SAN MORALES
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN MORALES



ESCALA: 1/1.000

SALAMANCA NOVIEMBRE 2010

NOVIEMBRE 2010

AYUNTAMIENTO DE SAN MORALES

1. SUPERFICIE DE SUELO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL - U.1 (2.052 M2)
2. SUPERFICIE DE SUELO URBANO DE ENSANCHE - U.4 (2.578 M2)
3. SUPERFICIE DE SUELO URBANO DE ENSANCHE - U.5 (7.890 M2)

6.120 M2 DE PARCELA EDIFICABLE AL 0,55M2/M2 DE EDIFICABILIDAD
 3.366 M2 DE SUPERFICIE EDIFICABLE Y 15 VIVIENDAS

AFECCION CEMENTERIO 15 METROS
 AFECCION CEMENTERIO 15 METROS
 AFECCION CEMENTERIO 15 METROS
 AFECCION CEMENTERIO 15 METROS
 AFECCION CEMENTERIO 15 METROS