

Este ejemplar fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19/08/2026

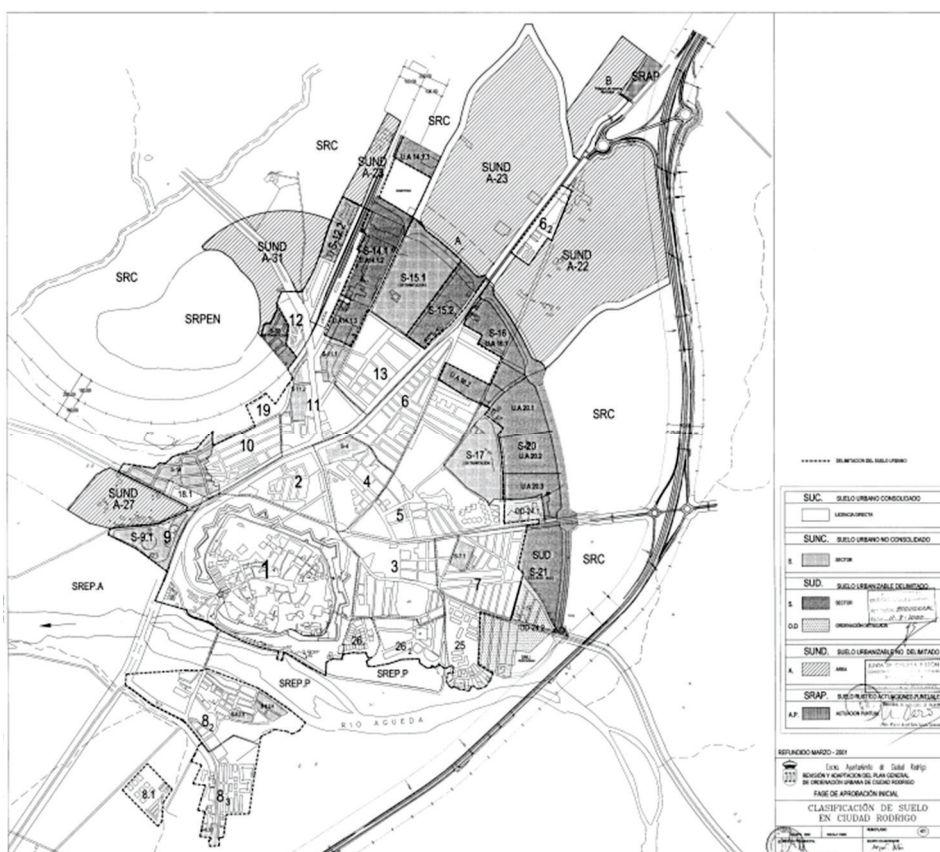
12728359K CARLOS
ALFREDO HERNANDEZ (R:
P3710700J)

Firmado digitalmente por 12728359K
CARLOS ALFREDO HERNANDEZ (R:
P3710700J)
Fecha: 2026.08.24 12:59:15 +02'00'

Estudio de Detalle sobre la situación de las parcelas del polígono P-3.6-2 con Ordenanza 6 Grado 1 IT del PGOU de Ciudad Rodrigo

SALAMANCA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Plano de Clasificación del Suelo histórica. Fuente PGOU de Ciudad Rodrigo del año 2001(Salamanca).

DOCUMENTO OCTUBRE 2025 V.1

Promotor:

MONTERO GONZALEZ CB

**ANDRES BONDIA
ROMAN -
07965356L**

Firmado digitalmente por
ANDRES BONDIA ROMAN -
07965356L
Fecha: 2025.10.17 19:35:31
+02'00'

INDICE

Nº página

A) INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
B) NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN	3
C) PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	3
1.-Planeamiento vigente	3
D) OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	5
1.-Objeto	5
2.-Ámbito de la modificación	5
E) JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA	5
F) JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ESTUDIO DE DETALLE	6
G) JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES, ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE LES SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE.....	8
H) RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	8
1.-General.....	8
2.-Estado actual	9
3.-Estado propuesto	11
I) JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.....	14
1º Corregir error del plano PO.4.2 del PGOU.....	14
2º Ordenanza 6.- (Industrial y almacenes. T.I. e I.A.).....	19
J) AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	20
K) NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL	21
1.- Los riesgos naturales:	21
2.- Riesgos tecnológicos:	22
L) CUMPLIMIENTO DEL ART. 106 BIS DEL RUCYL	23
LL) CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL	23
M) CUMPLIMIENTO DEL ART 173 DEL RUCYL	24
N) JUSTIFICACIÓN DE SOMETIMIENTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	24
Ñ) JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	27
O) RESUMEN EJECUTIVO	28
1.- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente:	28
2.- Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y duración de la suspensión:	29
P) AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	30
Q) DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN	30

A) INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta la presente Estudio de Detalle a iniciativa de la comunidad de bienes **MONTERO GONZALEZ CB**, con NIF E-10743979, y domicilio en C/ San Pelayo nº 18 de Ciudad Rodrigo (Salamanca), y por lo tanto se trata de un estudio de detalle de iniciativa privada.

El redactor de la presente modificación es D. Román Andrés Bondía arquitecto colegiado nº 3535 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

B) NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN

El marco legal del presente Estudio de Detalle es, entre otros, el establecido por los siguientes preceptos legales:

Normativa estatal:

1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
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/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
4. Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
5. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

C) PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

1.-Planeamiento vigente

La vigente Modificación-Adaptación al RUCyL del P.G.O.U. de Ciudad Rodrigo fue aprobado definitivamente el día 17 de septiembre de 2009 (BOCyL 08/01/2010) (en adelante PGOU). Posteriormente y hasta la fecha de realización de este documento (Fuente PLAU, consultado 14/09/24) se han tramitado los siguientes instrumentos y modificaciones:

Libro	Instrumento	Fecha publicación	Fecha acuerdo	Título
PU	ED	22/07/2025	18/06/2025	ESTUDIO DE DETALLE, REFERIDO A CAMBIO DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS EN EL ÁMBITO DEL PAS 29.1, POLÍGONO INDUSTRIAL LAS VIÑAS.
PU	ED	14/05/2025	26/03/2025	ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN AISLADA 8.3.1.
OT	PRAT	21/10/2024	10/10/2024	PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL, PARA LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL, LAS VIÑAS I. (OTPRAT_22).
PU	ED	02/07/2024	03/06/2024	ESTUDIO DE DETALLE DE LAS AVENIDAS VICENTE DEL BOSQUE Y ESPAÑA.
PU	PP	28/06/2021	04/06/2021	PLAN PARCIAL DEL SECTOR 23.1
13 PU	PGOU	17/09/2020	23/07/2020	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU. REFERIDO A LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A URBANIZABLE
12 PU	PGOU	25/09/2019	23/07/2019	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PGOU. VARIOS ASPECTOS
11 PU	PGOU	20/09/2019	08/08/2019	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PGOU. REFERIDO A LA ORDENANZA Nº 11
10 PU	PGOU	20/09/2019	08/08/2019	CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DEL PGOU.
9 PU	PGOU	18/06/2019	23/05/2019	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DEL PGOU, "ACLARACIÓN DEL CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS USOS SEÑALADOS EN LAS ORDENANZAS". EXPTE.: 253/2018.
8 PU	PGOU	14/05/2019	12/02/2019	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PGOU. REFERIDO AL CAMBIO DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO AL SECTOR 34.1 DE SUELO URBANIZABLE
7 PU	PGOU	30/11/2018	07/06/2018	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DEL PGOU. REFERIDO A RECLASIFICACIÓN DE SUELO SUPRIMIENDO EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
PU	ED	17/01/2018	28/12/2017	CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL EN EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA A.A. 5.6
PU	ED	13/06/2017	11/05/2017	ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS Nº 5 Y 13 DEL ÁREA DEL PLANEAMIENTO ASUMIDO 11.2
PU	PP	21/04/2015	27/03/2015	PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 34.2 DEL PGOU.
6 PU	PGOU	20/03/2015	18/12/2014	MODIFICACIÓN DEL PGOU. DELIMITAR UN NUEVO SECTOR DE TERRENO URBANIZABLE_34.2
PU	ED	07/02/2014	09/01/2014	ESTUDIO DETALLE EN PARCELA RU-5 DEL SECTOR Nº 17
PU	PP	05/07/2013	20/06/2013	PLAN PARCIAL DEL SECTOR 34.1 DEL PGOU.
5 PU	PGOU	41438	41393	MODIFICACIÓN DEL SECTOR 24.2 Y ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES 24.2 Y 24.3 DEL PGOU.
GU	PN	17/04/2013	26/03/2013	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN AI-1 DLE PERI.-TRAVESÍA
PU	PGOU	07/11/2012	30/08/2012	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15.2 DEL PGOU.
PU	PE	08/05/2012	25/04/2012	PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN PUNTUAL EN SUELO RÚSTICO Nº2
GU	PAU	07/12/2011	22/11/2011	PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR 15.2
PU	ED	20/09/2011	31/08/2011	Estudio de Detalle para transferir el aprovechamiento de una vivienda de la parcela RM-3 a solar situado en parcela RU-14 ambas del Sector 17 PGOU
PU	PP	14/09/2011	31/08/2011	Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 21 del PGOU, en el sentido de modificación de la edificabilidad de la parcela IA-EQPU-1 de equipamiento público
CU	CN_UR	22/08/2011	27/07/2011	Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo y Ade Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León
PU	ED	22/08/2011	27/07/2011	Estudio de Detalle "Modificación del Área de Planeamiento Asumido. 12.1" del PGOU
GU	PAU	23/08/2011	13/07/2011	ACUERDO RELATIVO A LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ACTUACION DEL SECTOR 30.2 PGOU (UNIDAD DE EJECUCION Nº 1).
GU	PAU	27/07/2011	13/07/2011	Proyecto de Actuación del Sector 7.1, con las determinaciones completas de urbanización
PU	PP	24/03/2011	25/02/2011	Plan Parcial del Sector 18.2
4 PU	PGOU	20/10/2010	02/08/2010	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR 30.2 "LAS VIÑAS II"
3 PU	PGOU	09/06/2010	15/04/2010	MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U., CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL SECTOR 34.1
2 PU	PGOU	19/01/2010	19/01/2010	CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU. A LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN
GU	PAU	12/11/2009	26/10/2009	MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 17 "LOS PAREDONES"
1 PU	PGOU	08/01/2010	17/09/2009	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PU	PP	29/09/2009	26/08/2009	PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15.2 DEL PGOU

Planeamiento general y de desarrollo de Ciudad Rodrigo desde la aprobación de la adaptación del PGOU. En fondo gris las modificaciones del PGOU. Fuente PLAU 22.09.24

D) OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1.-Objeto

Se redacta la presente Estudio de Detalle aclarar y completar la calificación urbanística de los terrenos situados en el polígono P-3.6.2 en suelo urbano consolidado con la ordenanza TI del PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca) sin necesidad de interpretación. Los objetivos operativos del estudio de detalle en base a lo anterior implican lo siguiente:

- a) El primero, homogeneizar las determinaciones del PGOU en todas las escalas.
- b) Completar o modificar las determinaciones de la calificación urbanística que se precisen.

La necesidad afrontar lo anterior aconseja modificar aspectos concretos de la Ordenanza 6.- (Industrial y almacenes. T.I. e I.A.) del PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

2.-Ámbito de la modificación

El ámbito en el que se actúa en el presente Estudio de Detalle es doble.

- a) El primero de ellos es de carácter físico y el que justifica la modificación, y son los terrenos situados en el polígono P-3.6.2 en suelo urbano consolidado con la ordenanza 6 Grado 1º TI del PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca).
- b) Toda vez que se comprueba que las cuestiones concretas que se precisan modificar para atender al objetivo de la modificación en dicha zona se han de extender al conjunto de las parcelas afectadas por la Ordenanza 6 (Industrial y almacenes. T.I. e I.A.)

El último ámbito se realiza a pesar de que el promotor de la modificación es de ámbito privado y con un interés específico en una determinada parcela. Dicha situación se por el interés manifestado por el Ayuntamiento de entender positivo el extender en la medida de lo posible la aplicación de algunas determinaciones expuestas en el presente estudio de detalle. Por otra parte se ha limitado el ámbito de aplicación a la mencionada ordenanza para evitar poner en duda la efectividad de un estudio de detalle.

En definitiva el estudio de detalle es de afección al conjunto de los terrenos situados en el polígono P-3.6.2 en suelo urbano consolidado de la con la Ordenanza 6 Grado 1º TI, a aquellas otras zonas con parcelas que sea de aplicación la Ordenanza 6 en lo que respecta a las determinaciones que se modifican.

E) JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta del estudio de detalle surge en el momento de que el propietario de los terrenos pretende la realización de una actuación que precisa de la segregación de una gran parcela en dicho ámbito para la solicitud posterior de una licencia para una actividad comercial permitida en la ordenación del PGOU. A raíz de los procedimientos solicitados y las consultas realizadas al respecto se ha llegado a la conclusión de que existe por un parte una insuficiente ordenación en el ámbito del estudio de detalle. La situación que se observa y que justifica la realización de este estudio de detalle es la inseguridad jurídica que afecta a la ejecución de las determinaciones del PGOU que a su vez ejerce de barrera para la implantación de actividades económicas de interés para el municipio en una zona de acceso principal a la localidad. Evaluado estas cuestiones en las reuniones con los técnicos y responsables del Ayuntamiento ha surgido la posibilidad de acometer estas cuestiones desde la modificación de la ordenación detallada del PGOU.

A la vista de lo anterior, se han detectado por lo tanto al menos las siguientes cuestiones que por sí solas y de manera acumulada permiten acreditar la justificación y conveniencia del estudio de detalle.

- Insuficiente ordenación del PGOU

- Generación de inseguridad jurídica
- Dificultad para la ejecución del plan y barreras a la atracción de nuevas inversiones y a la actividad económica.

La adecuación del PGOU a las determinaciones normativas de la legislación urbanística está directamente recogido en el art. 5.a del RUCyL de objetivos generales de la actividad urbanística pública

a) Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, **en las condiciones establecidas en la normativa urbanística** y en las demás normas aplicables.

La mejora de la seguridad jurídica ha de verse amparado en el principio de buena regulación y seguridad jurídica recogidos en el Art. 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 2/11/2015),

Artículo 129. Principios de buena regulación.

1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas **actuarán de acuerdo con los principios de** necesidad, eficacia, proporcionalidad, **seguridad jurídica**, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

...

4. **A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica**, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, **para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas**

...

La reducción de las barreras a la atracción de nuevas inversiones y a la actividad económica, ha de encontrar su amparo en el apartado b) 2º del mismo artículo 5.a del RUCyL de objetivos generales de la actividad urbanística pública que ha de perseguir:

...

b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

...

2º. **El progreso social y económico**, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, **la atracción de nuevas inversiones** y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

...

Creemos que, a la vista de lo expuesto en este apartado, quedaría acreditada la conveniencia y oportunidad del presente estudio de detalle, que a su vez orienta las razones de interés público de la misma. Se debe en cualquier caso encontrar la persecución de estos objetivos de manera equilibrada con el resto de intereses públicos representados en el resto de la normativa de aplicación y en la ordenación actual del PGOU.

F) JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ESTUDIO DE DETALLE

Para determinar que el instrumento adecuado para tramitar esta modificación es el de Estudio de Detalle, se debe comprobar en primer lugar que el suelo donde se ubican las modificaciones tiene la consideración de suelo urbano consolidado. En segundo lugar se debe comprobar el carácter de las modificaciones, y su consideración como ordenación detallada.

Al respecto del tipo de determinaciones que se pretenden modificar, estas serán las siguientes:

a) Corregir el error detectado en la trama del plano PO.4.2 de usos pormenorizados, es decir ordenación detallada, en el que aparece con la etiqueta de la ordenanza de suelo urbano pero se indica como Suelo Urbanizable no delimitado, contrariamente al conjunto del resto de los planos de ordenación. Entendemos que trata de la corrección de un error material que se aprovecha el estudio de detalle para corregir y no una modificación propiamente dicha.

b) La ordenanza 6 no contempla la determinación de parcela mínima. También es necesario revisar la regulación de los retranqueos, en especial en el caso de la situación de las construcciones existentes que se ha mostrado como un asunto que precisa de interpretación. Por último la referencia a la parcela “edificable” es ambigua y puede ser contraria a los derechos de los propietarios de suelo, con mayor razón en parcelas que sea obligada una cesión considerable de superficie para viales. Estos conceptos están vinculados con el establecimiento de la calificación urbanística y la tipología.

Entendemos que todo lo anterior se encuentra fuera de la consideración de ordenación general y encaja por otra parte en la consideración de ordenación detallada, tal y como se expone en el art. 92 *Ordenación detallada en suelo urbano consolidado* del RUCyL referido al ámbito de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

...

2. La ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende:

a) **Calificación urbanística (artículo 94).**

b) *Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95).*

c) *Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo (artículo 96).*

d) *Unidades de normalización (artículo 97).*

e) *Usos fuera de ordenación (artículo 98).*

f) *Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).*

g) *Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).*

Indicando en el art. 94 que la Calificación urbanística comprende

1. La calificación urbanística comprende:

a) **La asignación del uso pormenorizado**, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:

1ª. *Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.*

2ª. *Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.*

b) *La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.*

c) **La asignación de la tipología edificatoria.**

d) **La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.**

2. **Al establecerse la ordenación detallada se puede definir la calificación urbanística mediante ordenanzas específicas**, o bien asumir de forma total o parcial lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. **La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.**

4. **En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.**

Una vez comprobados los extremos anteriores, se observa como lo pretendido se adecúa perfectamente con el contenido del art. 131.a RUCyL que dice lo siguiente:

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la **ordenación detallada** en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

a) **En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.**

...

Al respecto de la regulación de los estudios de detalle en el PGOU de Ciudad Rodrigo, esta cuestión se expone en el artículo 5 del Título de Normas Generales.

...

TITULO I. NORMAS GENERALES**5.- ESTUDIOS DE DETALLE***Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:**a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables**b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.**Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente**Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 101 al 108 del R.U.C. y L., según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.*

..

Por las razones anteriores, consideramos que el estudio de detalle está dentro de las posibilidades asignadas en la legislación regional y su delimitación y objetivos son acordes a las especificidades contenidas en el PGOU de Ciudad Rodrigo.

G) JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES, ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE LES SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE

Toda vez que, el objeto del Estudio de Detalle se circunscribe a las condiciones de ordenación detallada y calificación urbanística de una zona concreta del suelo urbano, buscaremos en el PGOU aquellas cuestiones que nos puedan orientar para determinar lo adecuado de esta ordenación.

No se ha detectado en la memoria vinculante del PGOU ninguna alusión a la justificación de las determinaciones de ordenación detallada en general y tampoco de manera concreta a las determinaciones de la ordenanza 6ª. Las referencias al ámbito de Tolerancia Industrial (T.I.) que tratamos se refieren a aspectos de coeficientes de homogeneización o aspectos secundarios.

No se ha encontrado tampoco objetivos concretos a este respecto que permitan justificar que la ordenación propuesta no respeta las determinaciones de ordenación general.

Por estas razones, consideramos que la propuesta de modificación de la ordenación detallada que planteamos no se opone, sino que ha de perseguir las mismas consideraciones de ordenación general fijadas en el PGOU.

Al respecto de los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante, no tenemos conocimiento que este tipo de instrumentos o cualquier determinación dentro de ellos, que se pudieran oponer a lo pretendido en este documento.

H) RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1.-General

Las modificaciones de la ordenación detallada que persiguen los objetivos de la modificación son los siguientes:

a) El primero, homogeneizar las determinaciones del PGOU en todas las escalas corrigiendo los errores que se observen, y en concreto el plano PO.4.2 del PGOU.

b) Completar y adaptar las determinaciones de la calificación urbanística de la Ordenanza 6.- (Industrial y almacenes. T.I. e I.A.) del SUC en lo referente a las condiciones de parcela

mínima, retranqueos, y aclaración sobre la parcela sobre la que se aplican los parámetros urbanísticos.

Para alcanzar esta propuesta es preciso modificar los siguientes documentos dl PGOU:

- 1º** Corregir el plano PO.4.2 del PGOU adaptando la trama de la calificación urbanística a la categoría de suelo urbano consolidado.
- 2º** Incluir en la Ordenanza 6.- (Industrial y almacenes. T.I. e I.A.) las condiciones de parcela mínima, modificando las condiciones de retranqueo y aclaración sobre la parcela sobre la que se aplican los parámetros urbanísticos.

No es preciso cambiar ninguna documentación adicional del PGOU para alcanzar los objetivos perseguidos.

Se acompaña un estado de la ordenación en su estado actual y propuesto.

2.-Estado actual

- 1º** Plano PO.4.2 del PGOU adaptando la trama de la calificación urbanística a la categoría de suelo urbano consolidado en el que se observa la no adecuación de la clasificación del suelo respecto de la documentación sobre clasificación del suelo que indica con claridad la condición de SUC, y con la alusión a los usos pormenorizados que se recoge en la etiqueta T.I. propio de suelo urbano.



Detalle del estado actual del plano de Usos Pormenorizados PO 4.2 del PGOU. Véase la etiqueta de la ordenanza 6 TI. Fuente PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

- 2º** Ordenanza 6.- (Industrial y almacenes. T.I. e I.A.) en alusión a la no consideración de parcela mínima y los retranqueos.

ORDENANZA 6. INDUSTRIAL Y ALMACENES. T.I. e I.A.

6.1.- GENERALIDADES.-

6.1.1.- Definición.-

Corresponde a aquellas zonas de tolerancia industrial que incluidas en la ciudad hoy, son recogidas por el Plan debiendo ajustarse, en relación a su emplazamiento, a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas y su Reglamento.

6.1.2.- Clasificación.-

Se establecen dos grados:

Grado 1º. T.I. "Tolerancia Industrial".- Corresponde a edificios que pueden conllevar el uso de viviendas, de industrias, almacenes, comercios y servicios en general.

Grado 2º.I.A. "Industrias y Almacenes".- Corresponde a edificios de almacenes e industrias que pueden conllevar la existencia de viviendas anejas a la propia actividad.

6.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.-

6.2.1.- Alineaciones y rasantes.-

Las definidas en planos.

6.2.2.- Retranqueos.-

** En el grado primero, las edificaciones se retranquearán de la alineación oficial un mínimo de 8 m. y al menos 3 m. del resto de los linderos, pudiendo adosarse a una de las lindes previo acuerdo con el colindante. En cualquier caso, se mantendrán los retranqueos establecidos para la edificación abierta en la ordenanza 5ª.*

** En el grado segundo, la situación de la edificación será libre.*

6.2.3.- Edificabilidades y alturas.-

La edificabilidad máxima de la parcela, expresada en m² construibles, será el resultado de multiplicar el 70% de la superficie de la parcela edificable por la altura máxima expresada en número de plantas.

Se regirán por el siguiente cuadro:

Calles de ancho A	A > 15	15 > A > 10	A < 10
Altura a cornisa	15	12	9
Número de plantas	V	IV	III

La ocupación en planta no superará en 70 % de la parcela edificable.

La altura de pisos para usos no residenciales es libre.

La altura máxima para el uso residencial no superará los 3,00 m.

6.3.- CONDICIONES DE USO.-

Siempre que no se indique un uso exclusivo, se permitirán los siguientes:

6.3.1.- Vivienda.-

Vinculadas a la propia actividad con un máximo de 2 viviendas por industria

6.3.2.- Garaje - aparcamiento.-

En todas las categorías.

6.3.3.- Industria.-

En los grados y categorías siguientes:

SUP. MÁXIMA POTENCIA NO SUPERIOR A

GRUPO I1.500. 50 CV.

II2.500. 100 CV.

III2.500. 100 CV.

IV2.500. 100 CV.
 V1.500. 50 CV.
 VI2.500. 100 CV.
 VII2.500. 100 CV.
 VIII 2.500.100 CV.
 IX SIN LIMITACIÓN

6.3.4.- Artesanía.-

Todas las categorías.

6.3.5.- Hotelero.-

En el grado primero en las categorías 2ª y 3ª.

En el grado segundo, incompatible.

6.3.6.- Comercial.-

En el grado primero, en las categorías 2ª, 3ª y 4ª.

En el grado segundo, los destinados al uso de las instalaciones.

6.3.6.- Oficinas.-

En el primer grado, categorías 2ª y 3ª.

En el grado segundo, las vinculadas a la actividad.

6.3.7.- Salas de reunión.-

En el primer grado, categorías 1ª y segunda.

En el segundo grado, categoría 2ª. Cualquier categoría para el uso del personal de la empresa.

6.3.8.- Religioso.-

Categoría 3ª y 4ª.

6.3.9.- Cultural.-

Categoría 1ª y 3ª.

6.3.10.- Deportivo.-

Sin espectadores. Todas las categorías para el personal de la empresa.

6.3.11.- Sanitario.-

Categoría 5ª.

6.3.12.- Usos prohibidos.-

Los restantes.

6.3.13.- Condiciones estéticas.-

Libres.

3.-Estado propuesto

1º Se modifica el plano PO.4.2 del PGOU adaptando la trama de la calificación urbanística a la categoría de suelo urbano consolidado.



Detalle del estado propuesto del plano de Usos Pormenorizados PO 4.2 del PGOU. Fuente PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

2º Ordenanza 6.- (Industrial y almacenes. T.I. e I.A.) en suelo urbano en alusión a la no consideración de parcela mínima y los retranqueos. Se refleja en formato ~~tachado~~ las eliminaciones y en formato **sombreado** la nueva redacción.

ORDENANZA 6. INDUSTRIAL Y ALMACENES. T.I. e I.A.

6.1.- GENERALIDADES.-

6.1.1.- Definición.-

Corresponde a aquellas zonas de tolerancia industrial que incluidas en la ciudad hoy, son recogidas por el Plan debiendo ajustarse, en relación a su emplazamiento, a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas y su Reglamento.

6.1.2.- Clasificación.-

Se establecen dos grados:

Grado 1º. T.I. "Tolerancia Industrial".- Corresponde a edificios que pueden conllevar el uso de viviendas, de industrias, almacenes, comercios y servicios en general.

Grado 2º. I.A. "Industrias y Almacenes".- Corresponde a edificios de almacenes e industrias que pueden conllevar la existencia de viviendas anejas a la propia actividad.

6.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.-

6.2.1.- Alineaciones y rasantes.-

Las definidas en planos.

6.2.2.- Retranqueos.-

** En el grado primero, para las nuevas construcciones, las edificaciones se retranquearán de la alineación oficial un mínimo de 8 m. en general y de 5 m. respecto de las nuevas alineaciones en la carretera de Salamanca al norte del núcleo de Ciudad Rodrigo, y al menos 3 m. del resto de los linderos, pudiendo adosarse a una de las lindes previo acuerdo con el colindante. En cualquier caso, se mantendrán los retranqueos establecidos para la edificación abierta en la ordenanza 5.*

Para las construcciones existentes que sean anteriores a la aprobación definitiva del instrumento que establezca esta ordenación, y no estén declarados fuera de ordenación de forma expresa se permite mantener los retranqueos actuales en tanto que no se produzca una sustitución de dicha construcción, momento en el cual serán de aplicación los retranqueos para nuevas construcciones.

* En el grado segundo, la situación de la edificación será libre.

6.2.3.- Edificabilidades y alturas.-

La edificabilidad máxima de la parcela, expresada en m2 construibles, será el resultado de multiplicar el 70% de la superficie de la parcela edificable bruta por la altura máxima expresada en número de plantas.

Se regirán por el siguiente cuadro:

Calles de ancho A	A > 15	15 > A > 10	A < 10
Altura a cornisa	15	12	9
Número de plantas	V	IV	III

La ocupación en planta no superará en 70 % de la parcela edificable bruta.

La altura de pisos para usos no residenciales es libre.

La altura máxima para el uso residencial no superará los 3,00 m.

6.2.4.- Parcela mínima.-

La parcela mínima serán las catastrales existentes anteriores a la aprobación definitiva del instrumento que establezca esta ordenación, y en otro caso superiores a los 500 m2, y que posea una configuración que permita inscribir un círculo de 15 m y dar frente a la alineación de una calle en una longitud mínima de 15 m.

6.3.- CONDICIONES DE USO.-

Siempre que no se indique un uso exclusivo, se permitirán los siguientes:

6.3.1.- Vivienda.-

Vinculadas a la propia actividad con un máximo de 2 viviendas por industria

6.3.2.- Garaje - aparcamiento.-

En todas las categorías.

6.3.3.- Industria.-

En los grados y categorías siguientes:

SUP. MÁXIMA POTENCIA NO SUPERIOR A

GRUPO I	1.500.	50 CV.
II	2.500.	100 CV.
III	2.500.	100 CV.
IV	2.500.	100 CV.
V	1.500.	50 CV.
VI	2.500.	100 CV.
VII	2.500.	100 CV.
VIII	2.500.	100 CV.
IX		SIN LIMITACIÓN

6.3.4.- Artesanía.-

Todas las categorías.

6.3.5.- Hotelero.-

En el grado primero en las categorías 2ª y 3ª.

En el grado segundo, incompatible.

6.3.6.- Comercial.-

En el grado primero, en las categorías 2ª, 3ª y 4ª.

En el grado segundo, los destinados al uso de las instalaciones.

6.3.6.- Oficinas.-

En el primer grado, categorías 2ª y 3ª.

En el grado segundo, las vinculadas a la actividad.

6.3.7.- Salas de reunión.-

En el primer grado, categorías 1ª y segunda.

En el segundo grado, categoría 2ª. Cualquier categoría para el uso del personal de la empresa.

6.3.8.- Religioso.-

Categoría 3ª y 4ª.

6.3.9.- Cultural.-

Categoría 1ª y 3ª.

6.3.10.- Deportivo.-

Sin espectadores. Todas las categorías para el personal de la empresa.

6.3.11.- Sanitario.-

Categoría 5ª.

6.3.12.- Usos prohibidos.-

Los restantes.

6.3.13.- Condiciones estéticas.-

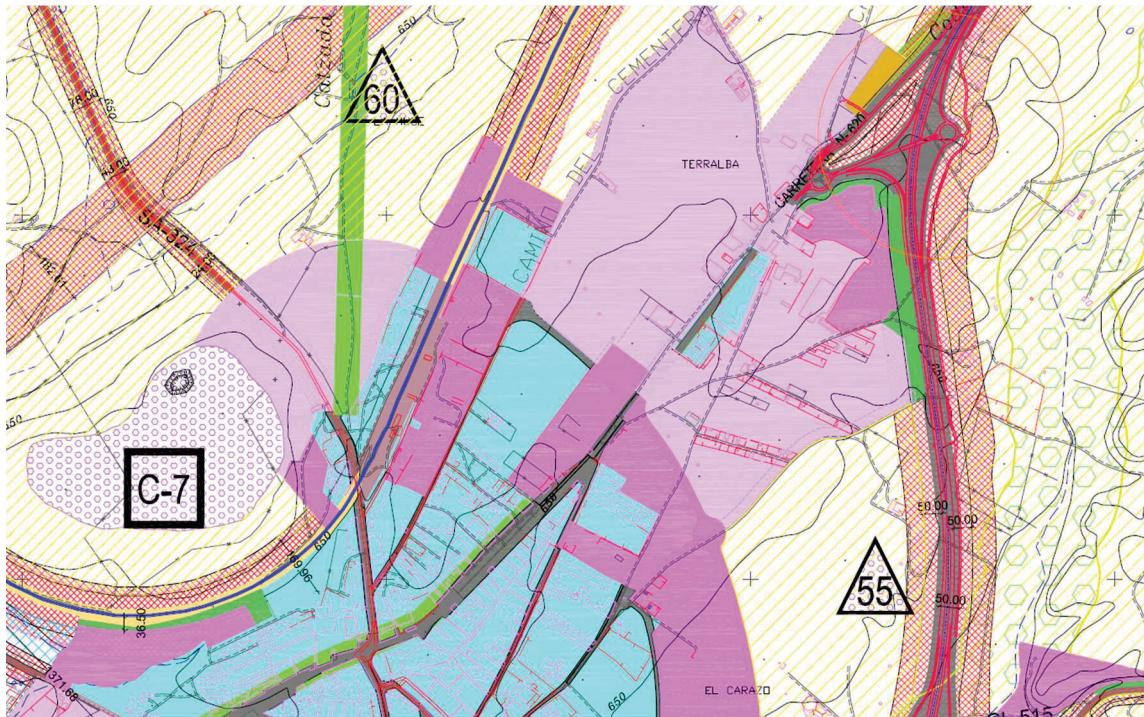
Libres.

I) JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

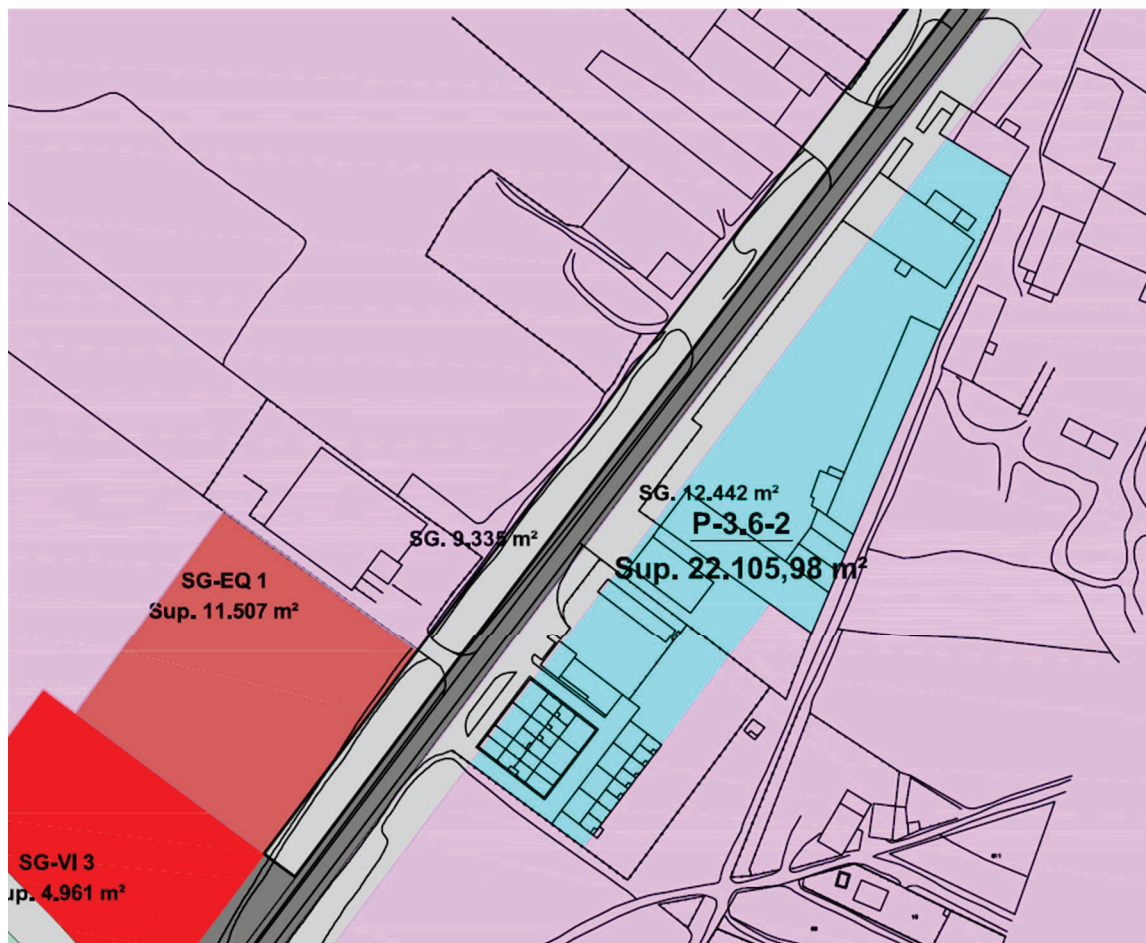
La modificaciones propuestas en el estudio de detalle se justifican en este apartado siguiendo el orden del apartado anterior.

1º Corregir error del plano PO.4.2 del PGOU.

En referencia a la consideración de suelo urbano consolidado, el ámbito físico mencionado del polígono P-3.6-2 está considerado con claridad dentro del Suelo Urbano Consolidado en los diferentes planos y escalas donde se establece la clasificación urbanística.



Detalle del plano de Clasificación del suelo PO 1.3 del PGOU. Trama azul celeste el suelo urbano consolidado. Fuente PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca).



Detalle del plano de Estructura Urbana y Clasificación del Suelo PO 2.1 del PGOU. Trama azul celeste el suelo urbano consolidado. Fuente PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

Si bien en el plano de usos pormenorizados PO.4.2 a escala 1/2.000, es decir ordenación detallada. en este que aparece con la etiqueta de la ordenanza de suelo urbano pero se indica como Suelo Urbanizable No Delimitado, contrariamente al conjunto del resto de los planos de ordenación.

A los efectos de interpretación del PGOU hemos de ir a dos apartados concretos:

1) El punto 1.1 de la Memoria Vinculante que reconoce la falta de integridad entre las diferentes series de planos y recoge una indicación sobre cómo interpretarlos de la siguiente manera:

...
Todo el documento tiene como base planos del territorio a escalas 1/ 2.000, 1/5.000, 1/10.000, 1/25.000 y 1/ 2.000 en los pueblos. Lógicamente existe una superposición de planos, con exposición de las mismas definiciones del suelo en las diversas escalas de representación. Pese al exhaustivo repaso y al trabajo por ordenador, pueden darse contradicciones entre un plano y otro, al proceder éstos de diferentes bases cartográficas. Es necesario por tanto que el propio Plan defina a priori que es vinculante y que es indicativo en cada plano. A continuación y en forma de cuadro se establece este concepto para aquellas determinaciones que aparezcan en 2 ó más planos.

	VINCULANTE	INDICATIVO
PLANOS 1/ 2.000 DE C.R.	SU,SU-C SU-NC	LOS RESTANTES
PLANOS 1/5.000 DE C.R.	SUR-D, SUR-ND	SU, SU-C SR, SU-NC
PLANOS 1/10.000	SR	LOS RESTANTES
PLANOS 1/25.000		TODOS LOS SUELOS
PLANOS 1/ 2.000 (PUEBLOS)	SU-C, SU-NC SUR-D, SUR-ND	SR

Sin embargo, este criterio no es de aplicación para el caso que, ya que el tipo de error que se refiere es a la vez de SUR-ND y SUC y son vinculantes tanto el plano de escala 1/5.000 y el de 1/2.000. Y si se da por bueno la no existencia del ámbito de SUC en los planos a 1/2.000 y por lo tanto su existencia como SUR-ND, este va en contra de los planos de 1/5.000 en el que se delimita con claridad los ámbitos SUR-ND y no está la zona que si se reconoce como SUC. En definitiva que hemos de ir a otra fuente para interpretar esta situación.

En ese caso hemos de ir al art. 176 del RUCyL en el que se expone:

Artículo 176. Interpretación.

1. Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de un mismo instrumento de planeamiento urbanístico u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, deben seguirse las reglas de interpretación señaladas en el propio instrumento. **En su defecto, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo, los planos de ordenación y el estudio económico.** En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

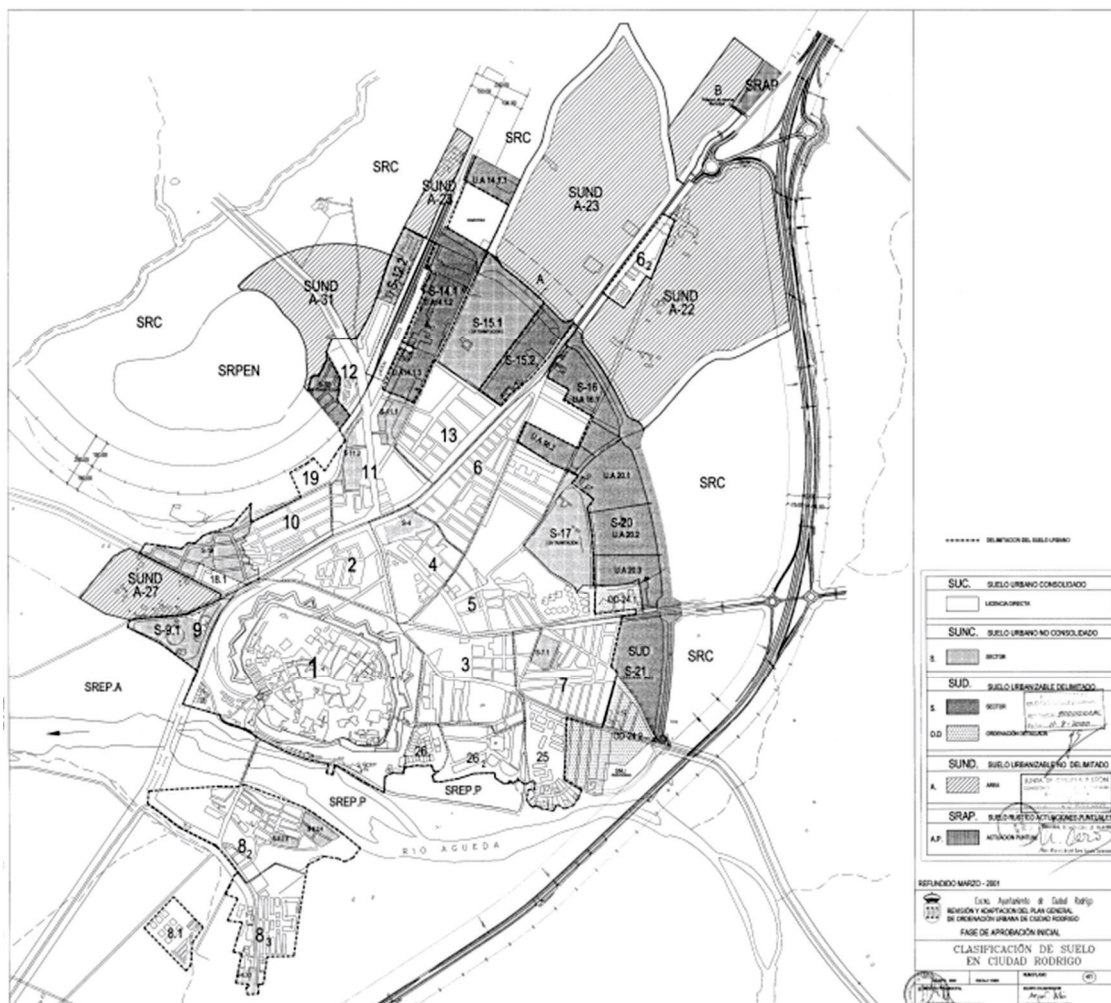
2. Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de intereses públicos. Entre los instrumentos de planeamiento general, se entenderá que la mayor jerarquía corresponde a las Normas Urbanísticas de Coordinación, y entre los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a los Planes Especiales.

Ya hemos advertido en otras partes de este documento que en la memoria vinculante del PGOU no se ha encontrado una justificación precisa sobre la clasificación de este suelo. Sin embargo si se ha encontrado la consideración del Polígono P 3.6 como suelo urbano consolidado. En el apartado 1.2 Antecedentes se indica que el SUC se ha dividido en Unidades Urbanas:

...
Por otra parte, se divide todo el suelo urbano consolidado (SU-C) en distintas Unidades Urbanas (UU), en aplicación del Art. 85 del RUCyL.
 ...

Dichos polígonos son el escalón inferior de las unidades urbanas para la cuantificación de los estándares urbanos tal y como se puede ver en el apartado 2.2.1 y 2.2.3 sobre Sistemas Generales y Locales de dicha Memoria Vinculante. El mencionado polígono P.3.6.2 corresponde a la unidad urbana nº 3 y ámbito 6.2 del documento anterior que se adaptaba al Reglamento de Urbanismo.

Para corroborar esta situación no hay más que ir a la documentación del PGOU del año 2001 en el que ya no hay ninguna duda sobre la adscripción de esta zona al SUC.



Plano de Clasificación del Suelo Fuente PGOU de Ciudad Rodrigo del año 2001(Salamanca).

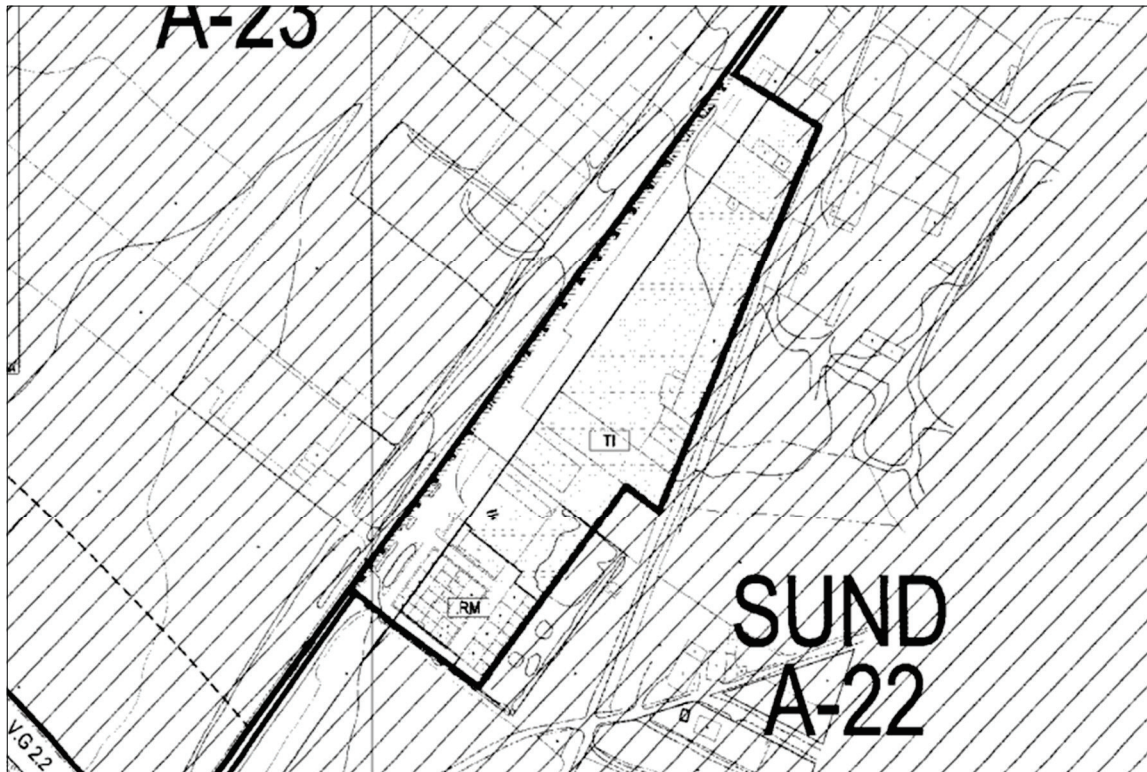
A este respecto decir que la modificación adaptación al RUCyL del PGOU vigente del año 2009 recoge en el apartado 1º de la Memoria Vinculante dicho objeto. Decir también que en dicho documento no se indica ni se justifica en ningún caso la desclasificación de suelo urbano del ámbito 6.2 a suelo urbanizable.

1.-CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1.-GENERALIDADES

La fase del Plan General de Ordenación que aquí se redacta, tiene por objeto la modificación y adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Se hace esta adaptación, por tanto, sobre las bases de la Revisión del Plan General aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 5 de marzo de 2001, publicado en el B.O.P. nº 144/2001, de 26 de julio, incorporando y modificando todos aquellos aspectos tanto físicos como socio - económicos que han incidido sobre el territorio y que han quedado recogidos anteriormente en la información, análisis y diagnóstico.



Detalle del plano de Zonificación de usos 10.2 del PGOU anterior. Fuente PGOU de Ciudad Rodrigo del año 2001(Salamanca).

Finalmente decir que el SIUCyL ha también estima que dichos suelos han de ser considerados como Suelo Urbano y así lo indica su visor.

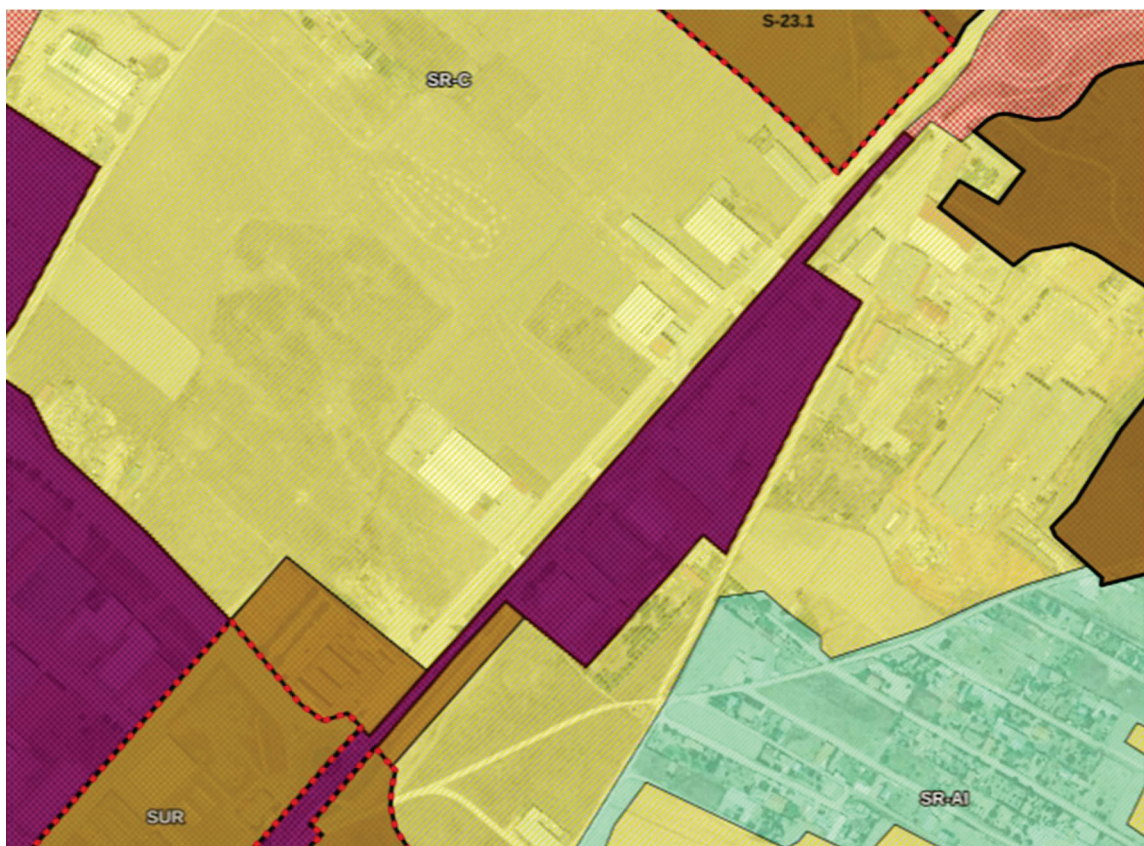


Imagen del visor de clasificación de suelo del SIUCyL en la zona del Estudio de Detalle. Fuente Visor SIUCyL accedido el 08.10.25.

Por todas estas razones creemos que se trata de un error que se aprovecha este documento para constatar y por lo tanto aclarar dicha circunstancia a la que se puede llegar vía interpretación del PGOU.

2º Ordenanza 6.- (Industrial y almacenes. T.I. e I.A.).

No existe la determinación de las condiciones de parcela mínima, ni la justificación de su ausencia en la ordenanza evaluada. Por esta sola situación creemos justificada la necesidad de su inclusión. Dicha situación la consideramos como una falta del plan y que puede generar situaciones indeseadas en la conformación del parcelario y la implantación de determinadas actividades en unas condiciones inadecuadas.

Para determinar dicho número se ha evaluado la situación actual de las parcelas en dicha ordenanza, consultado el criterio del municipio, entendiendo que la parcela existente a la aprobación de este documento se ha de considerar adecuada. La consideración de una parcela mínima de 500 m², el diámetro y frente de 15 m. junto con la aceptación del parcelario existente ha de permitir la consecución de un parcelario adecuado para los usos permitidos en esta ordenanza.

Respecto a las condiciones de retranqueo se indican dos nuevas regulaciones que distingue entre las edificaciones existentes en el momento de aprobar el estudio de detalle y que no se encuentren declaradas fuera de ordenación, y las nuevas construcciones. La razón de esta modificación es evitar tener que ir a la figura de usos disconformes motivado por los retranqueos debido a la posible interpretación de que esta situación impide la concesión de licencias de segregación en tanto no se eliminan las construcciones en esta situación, cuando no se nos ha trasladado la voluntad municipal de que esto ocurra. Dicho lo cual esto no implica que no se mantenga para las nuevas construcciones y la sustitución de las existentes una situación con retranqueos.

Para las segundas se modifica el parámetro de 8 m. a la alineación por el de 5 m. para las construcciones de la zona objeto del estudio de detalle. La razón de esta reducción debemos encontrarla en que se considera innecesario para conseguir la tipología esperada en esta ordenanza un retranqueo de 8 m. a lo que se añade unas cesiones para vial en todo su frente que llegan en algunos puntos a una dimensión cercana a los 12 m. Se ha considerado que una situación donde se provoque una posición de las nuevas construcciones a una distancia aproximada de 25 m. de la arista de la calzada, que es la resultante de reducir a 5 m. el retranqueo, se corresponde con la línea de edificación en el caso de una carretera nacional convencional. Con mayor razón cuando dicha vía está en la actualidad cedida al Ayuntamiento. Dichos 5 m. permiten una zona de maniobra suficiente para no condicionar el posible acceso desde el vial.

Al respecto de la modificación de la denominación sobre la parcela en la que se aplican las determinaciones del planeamiento. La normativa urbanística es clara en suelo urbano consolidado, con mayor razón cuando sobre las parcelas que se aplica el estudio de detalle presentan cesiones a vial público muy considerables. En este sentido la referencia a parcelas “edificables”, puede entenderse tanto como que sean las parcelas antes de las cesiones, como las de después de las cesiones, ya que ambas son edificables. Este término es utilizado indistintamente a lo largo de la normativa urbanística. Los términos adecuados para el caso que tratamos es la de parcela bruta y neta. En este sentido, tal vez lo más reseñable en donde se expone estas circunstancias es la exposición de motivos del RUCyL en el que se menciona lo siguiente:

El capítulo tercero regula el régimen de cada una de las categorías de suelo urbano y urbanizable. Respecto del suelo urbano consolidado se aborda la compatibilidad de la Ley 5/1999 con la regulación básica de los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998 en cuanto al «deber de cesión» para regularizar las vías públicas existentes. Se trata de conciliar la norma autonómica, que se apoya en una práctica socialmente admitida y reclamada por la Administración local, con el derecho de los propietarios al íntegro aprovechamiento de sus terrenos, reconocido por la legislación del Estado. En este sentido, lo importante no es

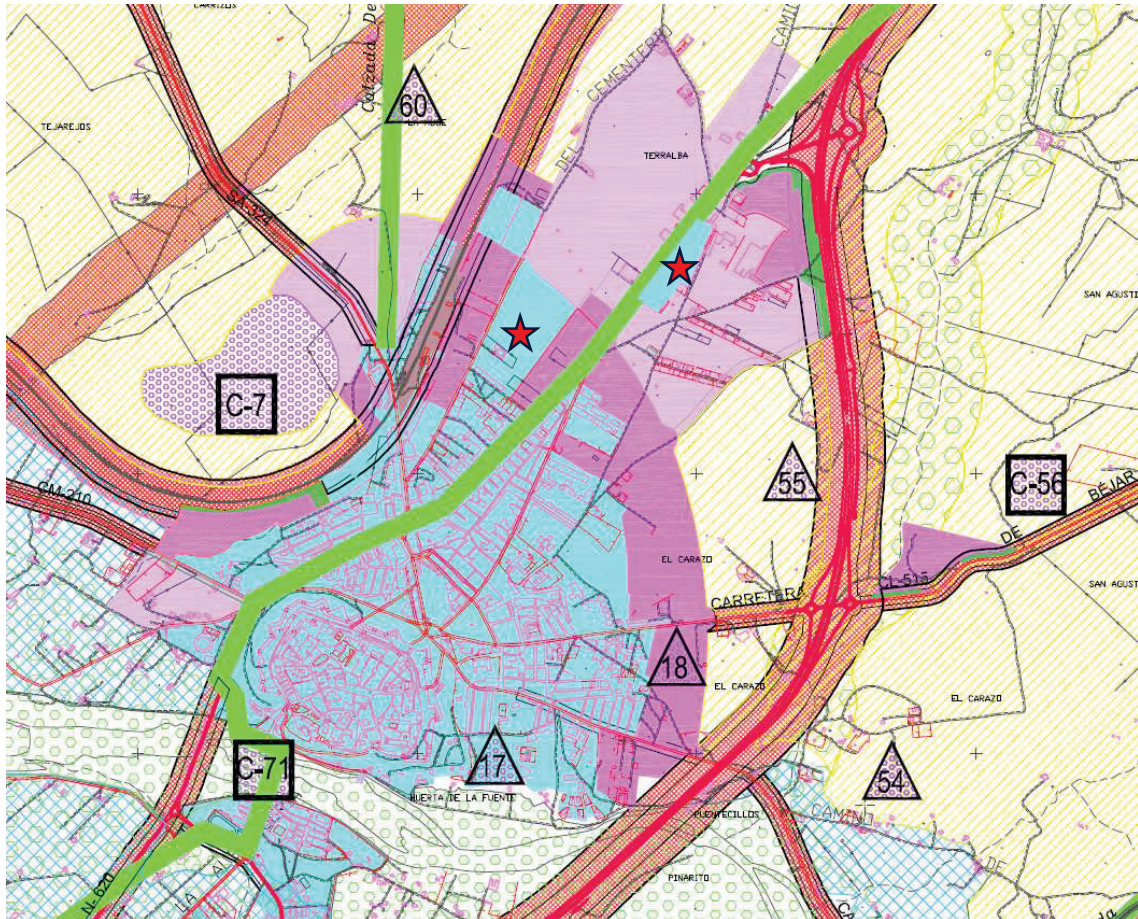
cuánto suelo haya de cederse, sino que corresponde al propietario todo el aprovechamiento resultante de aplicar a su parcela las determinaciones del planeamiento. Es decir, que la edificabilidad asignada a la parcela, ya sea mediante coeficiente numérico o mediante parámetros volumétricos, debe aplicarse sobre la superficie bruta para determinar el aprovechamiento del propietario. Luego ceder el terreno exterior a las alineaciones no le perjudica si sobre la parcela neta restante puede materializar su aprovechamiento, o si en caso contrario el Ayuntamiento le compensa...

Dicho término ambiguo ha de entenderse por lo tanto, para no ir en contra de la legislación superior regional y no reducir el aprovechamiento de los propietarios a la superficie bruta y aplicarlo sobre la neta, y así se dispone con el cambio de término. Los artículos 17 de la LUCyL, y el 40 del RUCyL además de la exposición mencionada así lo justifican. De nuevo se trata de una aclaración y no de una modificación ya que el mencionado artículo no se puede entender de otra manera, ni por lo tanto implicar un aumento de la edificabilidad permitido en dicha zona.

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

El objetivo del presente Estudio de Detalle es el de aclarar y completar la calificación urbanística de los terrenos situados en el polígono P-3.6.2 en suelo urbano consolidado con la ordenanza TI del PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca) sin necesidad de interpretación. Para conseguir lo anterior es preciso; homogeneizar las determinaciones del PGOU corrigiendo los errores del plano PO 4.2 en dicho ámbito; completar o modificar las ordenanza 6º de suelo urbano consolidado en materia de retranqueos, parcela mínima, y consideración de parcela sobre la que aplicar las condiciones urbanísticas.

Se indica que el ámbito físico del estudio de detalle se encuentra alejado de las zonas de mayor interés en materia de Patrimonio Cultural, y que ni el objeto, ni el contenido de la modificación propuesta pretenden tener repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico del PGOU de Ciudad Rodrigo, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.



Extracto del plano PO 3.5 de Catalogación en Suelo Rústico del PGOU y con una estrella roja la ubicación del ámbito físico del estudio de detalle P-3.6.2. y de la ordenanza 6 en la categoría de TI. Fuente: PGOU de Ciudad Rodrigo.

K) NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL

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 municipio de Ciudad Rodrigo presenta un nivel de peligrosidad de inundaciones ALTO al estar dentro de la llanuras de inundación y áreas inundables del río Águeda.

El municipio se encuentran en las zonas afectadas por los planes de emergencia de presa de El Águeda e Iruña.

Dicho lo anterior el ámbito físico del Estudio de Detalle se encuentra en la zona alta del núcleo de Ciudad Rodrigo lejos de las áreas sensibles, por lo que no se detectan riesgos específicos vinculados con la modificación que sean relevantes en lo referente a la inundación.

b) Riesgos de incendios forestales:

El municipio de Ciudad Rodrigo se encuentra dentro de las Zonas de Alto Riesgo de Incendio en la Comunidad de Castilla y León. Según el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), el municipio presenta un índice de riesgo local Alto y un índice de peligrosidad Bajo. El estudio de detalle afecta a parcelas dentro del Suelo Urbano

Consolidado no teniendo en su entorno inmediato zona de monte susceptible de ser afectada, o verse afectada por dicho riesgo.

c) Riesgos geológicos:

La zona en la que se interviene es una zona donde no se conocen riesgos de especial atención a este respecto. Se han consultado los mapas geológicos y geotécnicos disponibles en el IGM.

d) Riesgos climáticos:

Asimismo, observados los antecedentes en el municipio, los riesgos de heladas, nieblas y nevadas no hacen necesarias medidas urbanísticas singulares. 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 el municipio de Ciudad Rodrigo dispone de dos infraestructuras correspondiente a la autovía A-62 en su tramo Fuentes de Oñoro-Salamanca como de riesgo alto que se ubica alejada del suelo urbano consolidado. Por otra parte consta de una línea ferroviaria de riesgo medio, FUENTES DE OÑORO-SALAMANCA.

Tal y como hemos advertido al hablar de otros riesgos, el estudio de detalle no propone ninguna determinación que pudiera tener efectos en este sentido, por lo que no se detectan riesgos específicos vinculados con el estudio de detalle que sean relevantes en lo referente al transporte de mercancías peligrosas.

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, se detectan en el entorno del Municipio de Ciudad Rodrigo dos industrias asociadas a actividades Industriales potencialmente peligrosas.

.- Redaxis Gas S.A. localizada al noreste de la zona del estudio de detalle a una distancia menor de 1 Km. al nor-este de la zona modificada, actividad SEVESO de nivel inferior.

.-En el polígono industrial Las Viñas a más de 6 km. al sur-oeste se encuentra implantada la empresa Recticel Iberica S.L.U por tratarse de una actividad productora de espumas flexibles de poliuretano que se encuentra incluida como actividad SEVESO de nivel inferior.

A este respecto y a pesar de la situación mencionada, por el objeto del estudio de detalle no entendemos que se estén aumentando una probabilidad o un impacto adicional a la situación preexistente, por lo que no se detectan riesgos específicos vinculados con el estudio de detalle que sean relevantes en lo referente al normativa Seveso II. Por todo ello entendemos que no se debe adoptar ninguna medida adicional.

c) Riesgo nuclear y radiológico:

En relación a los riesgos nucleares, el municipio de Ciudad Rodrigo no consta ninguna instalación nuclear en funcionamiento en la actualidad, y si una industria radioactiva.

Además, por su situación geográfica no presenta, carácter transfronterizo alguno y no se consideran los impactos previsibles de gran magnitud ni complejidad, al localizarse en un enclave profundamente antropizado por la mano del hombre. Con todo este escenario, y tal y como se ha manifestado anteriormente, la capacidad de acogida es muy alta.

En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos de este estudio de detalle, son limitados, no estimando que se produzcan afecciones por su implantación, ni probabilidad, duración frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Concluimos que si bien los usos mencionados han de ser evaluados de manera ambiental, existen las suficientes salvaguardias para controlar las acciones de estas actividades en trámites posteriores.

L) CUMPLIMIENTO DEL ART. 106 BIS DEL RUCYL

El artículo 128 y por extensión el 106 bis del RUCyL ha introducido en sus últimas modificaciones una nueva obligación que consideramos de interés exponer y justificar:

Artículo 106 bis. Garantía de dotaciones.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y urbanizable mantendrán sus estándares dotacionales incluso tras convertirse en suelo urbano consolidado.

...

El presente estudio de detalle, no propone alterar las superficies de ningún ámbito de SUNC o SUR y por lo tanto no altera los estándares dotacionales de ningún sector.

LL) CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL

El artículo 172 del RUCyL en desarrollo de lo dispuesto en el art. 58.3.c) de la LUCyL introduce una serie de cautelas a la hora de realizar modificaciones en los espacios libres públicos y equipamientos públicos acorde al siguiente contenido:

Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos.

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

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

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

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

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

El presente estudio de detalle no propone alterar las superficies de los mismos que se mantienen, y evitando la incidencia sobre el art. 172 del RUCyL al que nos referimos.

M) CUMPLIMIENTO DEL ART 173 DEL RUCYL

El art. 173 del RUCyL dice lo siguiente:

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,...

El presente documento no pretende un aumento del volumen edificable o el número de viviendas previstos máximos previstos, o el cambio de uso del suelo.

N) JUSTIFICACIÓN DE SOMETIMIENTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

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

...

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.

3. Reglamentariamente se adaptarán al planeamiento urbanístico los procedimientos de evaluación ambiental y evaluación de impacto ambiental previstos en la legislación sectorial.

La vigente redacción del RUCyL incorpora una redacción diferente, pero no contradictoria con lo anterior en el art. 157.2 del RUCyL. En él no se establece una casuística concreta y deriva la decisión de sometimiento a lo establecido en la legislación ambiental.

...

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

La norma urbanística deriva finalmente a la normativa ambiental lo que proceda al respecto de la tramitación a realizar. A este respecto 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 regirá 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.

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.

La modificación propuesta parece encontrarse entre las descritas en el apartado 2.a), al afectar solo a terrenos considerados actualmente suelo urbano consolidado específicos de una zona al norte del término municipal. En dichas parcelas no se localiza ningún valor ambiental con normativa específica, al encontrarse lejos de las zonas de mayor valor sobre patrimonio cultural, fuera de las zonas de mayor valor ambiental incluida la zona ZEPA de la Red Natura del Campo de Argañán que si limita en otras zonas urbanas del núcleo.

Cuestión a mencionar es la existencia de una vía pecuaria de primer orden en el frente de las parcelas afectadas por el estudio de detalle. Con motivo de evaluar el tipo de actuación a realizar en dicha zona, se solicitó por parte de uno de los propietarios de dichas parcelas Informe al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca en relación con la solicitud para ejecutar un aparcamiento público en una parcela clasificada como suelo urbano consolidado en el Término Municipal de Ciudad Rodrigo (VVPP/SA/2025/33) y que fue contestado con fecha 28 de agosto de 2025 y que contiene algunas cuestiones de interés a este respecto:



Plano nº 1: PO-1.0 Clasificación del suelo. Síntesis

- Que la parcela es colindante con la Cañada Real de Extremadura

Extracto del Informe del Servicio territorial de Medio Ambiente de Salamanca con fecha 28 de agosto de 2025 sobre ubicación del objeto del mismo y colindancia con la Cañada Real Soriana. Fuente: Informe referido.

En la fase de determinación si los terrenos que figuran actualmente privados y que son objeto del estudio de detalle forman parte de la vía pecuaria se concluye:

5.- VALORACIÓN DE LA POSIBLE AFECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL APARCAMIENTO SOBRE LA CAÑADA REAL DE EXTREMADURA

Evaluada todas las circunstancias anteriores no cabe duda de que, de acuerdo a lo indicado en la Orden FYM/1451/2011, de 25 de octubre, por la que se aprueba la Clasificación de las Vías Pecuarias de Ciudad Rodrigo de que la anchura máxima legal de la Cañada Real de Extremadura asciende a 75,22 metros, siendo esta variable a lo largo de todo el municipio. En este sentido queda asimismo claramente determinado que en el tramo urbano la anchura de la vía pecuaria queda reducida a la anchura que establecen las construcciones que delimitan la misma, en el caso de la zona en la que se ubica la parcela objeto de informe, por el muro de dicha finca por el lado oriental y por la línea que une los frontales de las naves existentes en el occidental.



Fuente: Google Earth

Así, a día de hoy, los terrenos adscritos a la parcela con referencia catastral 001100200QE19G0001DW NO son vía pecuaria y no corresponde a este Servicio Territorial de Medio Ambiente pronunciarse sobre lo que es autorizable en los mismos.

No obstante lo anterior, si como consecuencia de la ejecución del proyecto de construcción del centro comercial y de su aparcamiento el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo hiciera valer lo indicado en su Plan General de Ordenación Urbana y obtuviera la parte de la parcela marcada por una línea roja en el plano nº 5 de este informe como vial público, toda vez que en la zona la Cañada Real de Extremadura está lejos de alcanzar su anchura nominal de 75,22 metros, estos terrenos quedarían automáticamente adscritos al dominio público de la vía pecuaria.

En esas circunstancias, de acuerdo a la legislación vigente en materia de vías pecuarias, si bien sí sería autorizable el establecimiento de una zona de ocupación temporal de la Cañada Real de Extremadura como zona de aparcamiento, ésta en ningún caso podría estar delimitada por cerramiento alguno que impidiera o entorpeciera el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios que la ley reconoce para las vías pecuarias.

Nuevo extracto del Informe del Servicio territorial de Medio Ambiente de Salamanca con fecha 28 de agosto de 2025. Fuente: Informe referido.

Queremos exponer con ello que se ha determinado ya por parte del Servicio Territorial **que la zona de la modificación no es en la actualidad vía pecuaria.**

A la vista de lo anterior creemos que el estudio de detalle propuesto, se podría no considerar necesaria la realización del trámite ambiental en base al mencionado Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, o bien englobar en los apartados 2.a) del art. 6 de la Ley estatal 21/2013 y por lo tanto pasar el trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.**

En el segundo caso, 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 que habría de realizar y que habría 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 cuenta 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.*

Ñ) JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En los apartados 4 y 5 del Art. 22.5 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 ...
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto,...
- 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,
- 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.

A este respecto debemos justificar lo siguiente, siguiendo el orden del articulado:

4. Se puede comprobar su no relación con el caso actual a nivel urbanístico de CyL en el apartado 5 del art. 65 de la LUCyL que traslada los conceptos de la normativa básica estatal a la normativa urbanística regional. Por ello mantenemos que al no tratarse este documento de una actuación integrada en suelo urbanizable, o urbano no consolidado, ni ser una actuación aislada, o modificación de planeamiento que aumente la edificabilidad o la densidad en suelo urbano consolidado, entendemos que no se trata de una actuación de transformación urbanística y no es de aplicación el apartado 4 del Art. 22.5 del RDL 7/2015.

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

5.b) Respecto del resto de las determinaciones económicas, decir que la propuesta a los efectos del articulado mencionado no contempla ninguna actuación nueva que implique una

transformación física, la necesidad de ejecutar infraestructuras no previstas y contempladas con anterioridad, y en definitiva no tiene impacto en la Hacienda Pública o en el patrimonio de los particulares que no estuviera ya considerada independientemente de este estudio de detalle y sobre el que no tienen por lo tanto incidencia.

O) 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.

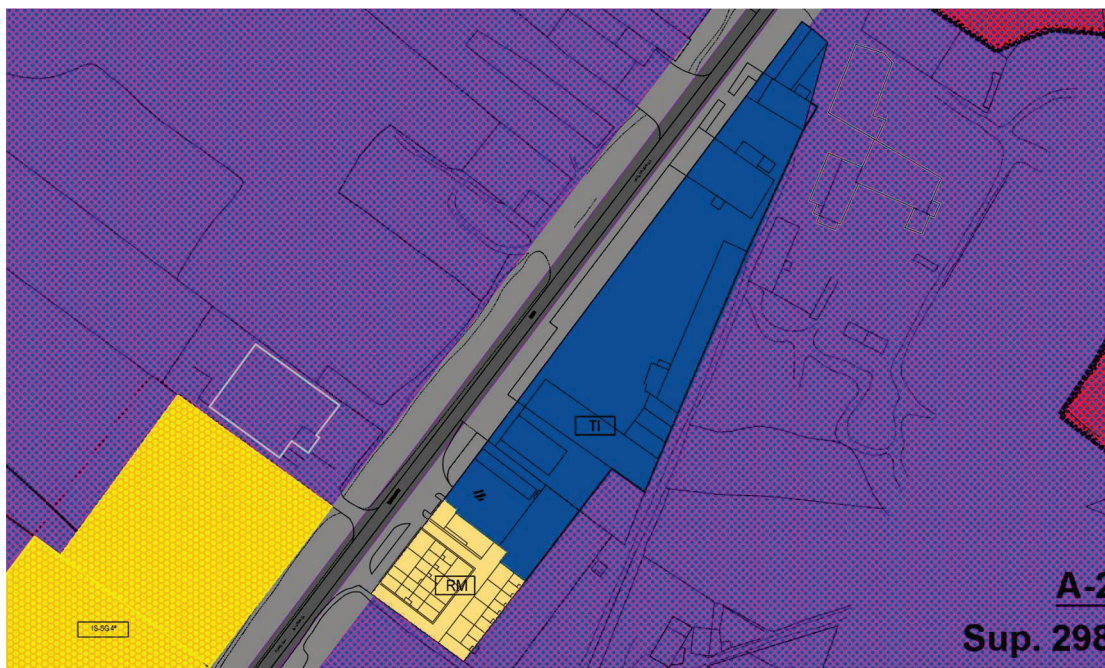
Así mismo, en el Art. 130.b).3º del RUCyL “Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales”.

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:

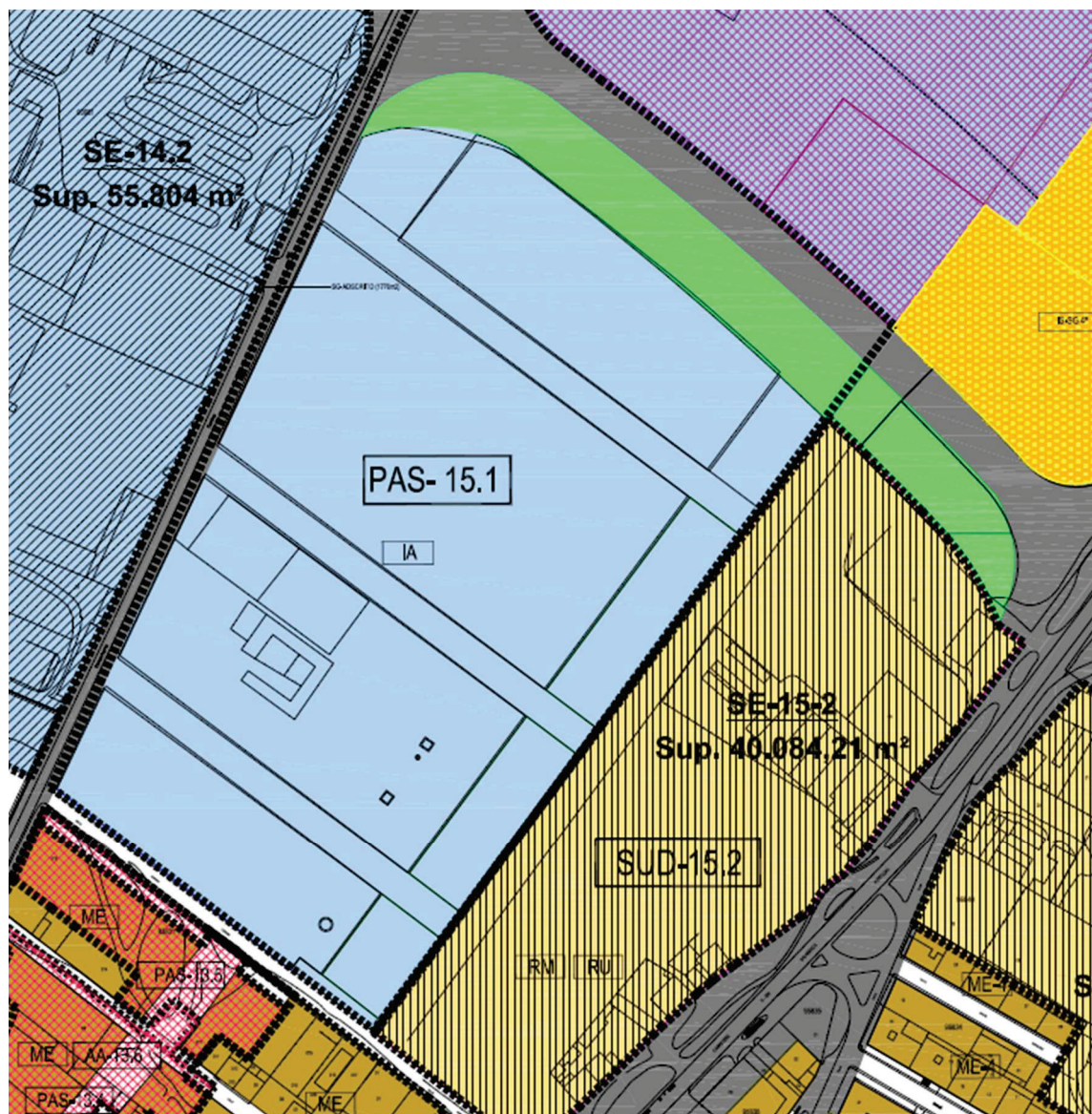
1.- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente:

El objetivo del presente Estudio de Detalle es el de aclarar y completar la calificación urbanística de los terrenos situados en el polígono P-3.6.2 en suelo urbano consolidado con la ordenanza TI del PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca) sin necesidad de interpretación. Para conseguir lo anterior es preciso; homogeneizar las determinaciones del PGOU corrigiendo los errores del plano PO 4.2 en dicho ámbito; completar o modificar las ordenanza 6º de suelo urbano consolidado en materia de retranqueos, parcela mínima, y consideración de parcela sobre la que aplicar las condiciones urbanísticas.



Ámbito físico del estudio de detalle en el nuevo detalle del plano de Usos Pormenorizados PO 4.2 del PGOU. En azul oscuro la zona de TI objeto del estudio de detalle. Fuente Documentación gráfica.

La modificación afecta por lo tanto al conjunto de las parcelas de la ordenanza 6ª del PGOU y que se detecta junto con la mencionada en la Carretera de Salamanca, la zonas con esta ordenanza del PAS 15.1



Ampliación del ámbito físico del estudio de detalle en el plano de Usos Pormenorizados PO 4.2 del PGOU. En azul claro la zona de IA de la ordenanza 6ª objeto del estudio de detalle. Fuente Documentación gráfica.

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 señalado en el apartado anterior.

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.

Recordar en cualquier caso que esta suspensión, acorde al apartado 3º del mismo artículo:

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.

En referencia al ámbito físico específico las cuestiones a resolver se relacionan con la nueva condición de parcela mínima y los retranqueos, además de una interpretación general sobre la parcela sobre la que aplicar las condiciones urbanísticas.

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

Acorde a lo mencionado instrucción técnica urbanística 1/2016 (Orden FYM/238/2016, de 4 de abril), y en función del conocimiento que dispone el técnico redactor y acorde a lo que traslada el propio Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, consideramos que la modificación presentada no presenta afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Se justifica lo anterior al tratarse de una modificación en terrenos clasificados en la actualidad como suelo urbano consolidado en los que el estudio de detalle persigue aclarar y completar la calificación urbanística de los terrenos situados en el polígono P-3.6.2 en suelo urbano consolidado con la ordenanza TI del PGOU de Ciudad Rodrigo (Salamanca) sin necesidad de interpretación. Estas propuestas no tienen mayor incidencia para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, respecto de la ordenación anterior.

Q) DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se compone del siguiente documento:

1.-DN-MV Memoria vinculante

En Salamanca, Octubre de 2025.

D. Román Andrés Bondía ARQUITECTO

Responsable del equipo redactor.