



### **III. ADMINISTRACIÓN LOCAL**

#### **C. OTRAS DISPOSICIONES**

#### **AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

*ACUERDO de 10 de febrero de 2011, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, relativo a la aprobación definitiva de «Estudio de Detalle del Sector SU-NC n.º 17 «Carretera de Vecinos».*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de febrero de 2011 acordó aprobar por unanimidad un dictamen de la Comisión de Fomento que literalmente transcrito dice:

«Mediante Resolución de Alcaldía de 23 de febrero de 2010 resultó aprobado inicialmente el «Estudio de Detalle del Sector SU-NC n.º 17 «Carretera de Vecinos», promovido por el Excmo. Ayto. de Salamanca, según documentación fechada en enero de 2010.

De conformidad con los artículos 52 y 153 de la LUCyL y RUCyL, respectivamente, así como la Orden FOM 404/2005, de 1 de marzo por la que se aprueba la ITU 1/2005 sobre emisión de Informes Sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento; y el Art. 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León, fueron interesados los preceptivos informes sectoriales: Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León, Ministerio de Fomento (Dirección General de Ferrocarriles), Servicio Territorial de Medio Ambiente de Junta de Castilla y León, Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, Excmo. Diputación Provincial de Salamanca, Confederación Hidrográfica del Duero.

Mediante escrito de fecha 15 de marzo de 2010 fue remitido un ejemplar del Estudio de Detalle al Registro de la Propiedad a efectos de su publicidad y constancia.

Todos los informes emitidos han sido favorables a la aprobación del Estudio de Detalle (respecto de los solicitados y no emitidos –Confederación Hidrográfica del Duero–, de conformidad con el Art. 153.2 c) del RUCyL ello no es obstáculo para la continuación del procedimiento), si bien señalando una serie de prescripciones a incorporar en el documento.

El expediente fue sometido al preceptivo trámite de información pública por espacio de un mes mediante la inserción de anuncios en la página web municipal el 15 de marzo de 2010; prensa local el día 26 de marzo de 2010; y en el "B.O.C. y L." n.º 66 de 8 de abril de 2010, finalizando el periodo de exposición pública el día 8 de mayo de 2010, siendo presentado un escrito de alegaciones por D. Constantino Pérez Rodríguez con fecha de entrada en el Registro General de Ayuntamiento el día 28 de abril de 2010.

Como consecuencia de los cambios introducidos en el Estudio de Detalle motivados por las rectificaciones solicitadas por los preceptivos y vinculantes informes sectoriales, y teniendo en cuenta que algunas de ellas podrían considerarse alteraciones sustanciales en el sentido del artículo 158 del RUCYL, mediante Resolución de Alcaldía de 9 de septiembre de 2010 se acuerda abrir un nuevo período de información pública por espacio de un mes, que se anuncia en la prensa local el 21 de septiembre de 2010, así como en la web municipal, y en el "B.O.C. y L." los días 11 y 15 de octubre de 2010 respectivamente.

Los cambios introducidos en la documentación respecto de lo inicialmente aprobado y sometidos a nueva información pública son los siguientes:

*"Documentos:*

- Memoria Informativa: Creación de un capítulo denominado 6 "Protección Civil".
- Memoria Vinculante:
  - Sustitución del Título III, anteriormente denominado "Ordenación General" por otro denominado "Justificación de las determinaciones del planeamiento general".
  - Traslado del anterior Título V «"Normativa de aplicación en el Conjunto Histórico "Calzada de la Plata", al Título VI con la misma denominación.
  - Creación de los Títulos:
    - Título V "Índice de variedad de uso".
    - Título VII "Coeficientes de ponderación".
    - Título VIII "Cálculo del aprovechamiento medio".
    - Título IX "Protecciones al ferrocarril".
- Normativa urbanística:
  - Eliminación del Artículo 2.7 "Cálculo del aprovechamiento medio" del Título II "Ordenanzas de usos del suelo", que se incluye en el Título VIII de la Memoria Vinculante.
  - Creación del Artículo 3.9 "Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León" en el Título II "Condiciones de urbanización".
  - Eliminación del Título V "Informe de sostenibilidad económica", que pasa al Título III del Estudio Económico.

*Modificaciones de datos.*

La superficie de titularidad privada incluida en el sector se ha visto reducida, tanto como consecuencia de ajustes realizados a partir de la aportación de documentación por los propietarios, como principalmente por el informe emitido por Servicio Territorial de Medio Ambiente, que ha supuesto la supresión, dentro de los terrenos de titularidad privada, de un tramo de la Vía Pecuaría "Cañada Real Extremeña", inicialmente considerado como terreno privado, y, como consecuencia de lo anterior, sin aprovechamiento urbanístico.

Debido a la disminución de superficie de titularidad privada, se introducen los siguientes cambios:

- Superficie de titularidad privada interior al sector: pasa de 6.864,64 m<sup>2</sup>, a 3.246,97 m<sup>2</sup>.
- Densidad bruta de edificación: pasa de 14.782,26 m<sup>2</sup> a 7.546,92 m<sup>2</sup>, coincidiendo el índice de aprovechamiento de 2,00 m<sup>2</sup> a los terrenos de titularidad privada.
- Densidad máxima de edificación: pasa de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima y mínima de población: 87 y 84 viviendas.
- Se concretan las superficies de compensación por la ocupación de la Vía Pecuaria.

*Modificación de zonificación.*

- Disposición de la parcela dotacional de equipamiento, que pasa de estar situada junto al espacio libre colindante a la vía férrea con una superficie de 1.478,22 m<sup>2</sup>, a una situación en esquina junto a la Vía Pecuaria con una superficie de 1.245,47 m<sup>2</sup>, claramente mejor.
- Incremento de superficie del Sistema Local de espacios Libres públicos que pasa de 2.254,82 m<sup>2</sup> a 3.312,19 m<sup>2</sup>.
- Eliminación de las plazas de aparcamiento en la Calle Cordel de Merinas, y creación de una pequeña playa de estacionamiento entre la parcela terciaria y de espacios libres, resultando un total de 82 plazas y dos adaptadas para discapacitados.
- Reducción de una planta de altura máxima (pasa a dos sin ático retranqueado ni bajo cubierta).
- Se determina el retranqueo de la parcela terciaria según el Reglamento del Sector Ferroviario, desarrollándose en el Título IX de la Memoria Vinculante.
- Se han ajustado los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela a los nuevos datos obtenidos.
- Se ha puntualizado el número mínimo de viviendas unifamiliares a los efectos de disponer un garaje común.
- Se ha incluido la obligatoriedad de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos de edificación, tal y como recomendaba la Ponencia del Consejo de Urbanismo, tanto en las parcelas residenciales como el Sistema Local de Equipamiento."

Dentro del nuevo período de información pública han sido presentados 4 escritos de alegaciones: Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. (28/10/10), Constantino Pérez

Rodríguez (28/10/10), M.<sup>a</sup> Luisa García Rodríguez y tres más (29/10/10), y Ángel García Rodríguez (29/10/10).

1.- Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. (28/10/10): Afirma que cualquier planeamiento que suponga una nueva demanda de energía eléctrica es necesario «hacer un estudio previo de las necesidades de ampliación de la red de distribución de energía eléctrica existente y en segundo lugar, garantizar la disponibilidad de las mismas». Que atendiendo al Capítulo II del Título III del R.D. 1955/2000 sobre Acometidas eléctricas, al Capítulo IV del RD 222/2008 sobre Extensiones de redes de distribución y al Art. 16.c de la Ley 2008/2007, de 28 de mayo de Suelo (se entiende que se refiere a la Ley 8/2007), “debe existir una solicitud de suministro eléctrico por parte del urbanizador”, que asumirá los costes de la infraestructura, informando la distribuidora de las condiciones técnico-económicas en las que ser atendida su solicitud. Por todo ello, solicita “se sirva condicionar la aprobación de este desarrollo urbanístico a la inclusión en el Proyecto correspondiente de las necesidades que se formulen”.

Emitido informe por los técnicos municipales se propone su desestimación, dado que el Estudio de Detalle fue sometido en su integridad a un período de información pública por espacio de un mes que concluyó el día 8 de mayo de 2010, período durante el cual no se verificó ningún tipo de alegación por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. El escrito de alegación ha sido presentado en el nuevo período de información pública abierto al amparo del Art. 52.5 de la LUCyL y 158 del RUCyL., período durante el cual, tal y como es de recibo y quedaba indicado en el anuncio, únicamente caben alegaciones en relación con los cambios introducidos en el documento inicialmente aprobado y detallados en el citado anuncio.

En consecuencia, al no versar la alegación presentada sobre los cambios concretos sometidos al nuevo periodo de información pública, el informe municipal propone su **DESESTIMACIÓN**, sin perjuicio de otros motivos de fondo que llevarían a la misma conclusión, como ya ha sucedido con alegaciones idénticas presentadas en otros instrumentos de planeamiento y gestión tramitados por este Ayuntamiento.

2.- Constantino Pérez Rodríguez (28/10/10): manifiesta que en el Estudio de Detalle del Sector SU-NC n.º 17 se encuentra la finca objeto del pleito que se sigue contra el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca n.º 404/2008 en el que fue dictada sentencia recurrida por él en apelación, solicitando que se suspenda la ejecución del Estudio de Detalle hasta que sea resuelto el citado recurso.

Emitido informe por los técnicos municipales se propone su desestimación, en base a que el objeto de dicho pleito es la denegación de la solicitud de devolución de suelo equivalente a la edificabilidad de 693,13 m<sup>2</sup> procedentes de parcela sita en Cordel de Merinas, devolución que solicitaba el interesado por entender que como consecuencia de la aprobación del vigente P.G.O.U. de Salamanca, era inviable realizar transferencias de aprovechamiento. En este sentido, mediante Resolución de Alcaldía de 2 de diciembre de 2003 se reconoció a D. Constantino Pérez Rodríguez una edificabilidad a efectos de transferencia de aprovechamiento urbanístico de 1.270,80 m<sup>2</sup> proveniente de parcela sita en Cordel de Merinas, siendo que a la aprobación inicial del vigente P.G.O.U. le restaba por transferir 693,13 m<sup>2</sup>.

La Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Salamanca 91/2010 desestimó la solicitud de devolución de suelo equivalente a la edificabilidad de 693,13 m<sup>2</sup>, y señaló como no aplicable la solución dada por el Ayuntamiento a las edificaciones incluidas en el Plan Especial del Barrio de la Vega.

Dicha Sentencia se encuentra recurrida en apelación por el alegante, motivo por el cual la misma no es firme, y por lo tanto, por una cuestión de cautela, cabría suspender en este punto el Estudio de Detalle. No obstante, es preciso tener en cuenta que en la tramitación de dicho instrumento se ven afectados intereses de terceros concretos, y aún más allá, el interés general, no pudiéndose perjudicar los mismos en aras de los intereses particulares de una persona.

Por otra parte, llegado el caso de estimación del recurso de apelación interpuesto por el recurrente, habría que ver, en su caso, el ámbito en el que se le reconocerían sus derechos, pudiéndose tratar de un ámbito distinto al del SU-NC n.º 17.

3.– M.<sup>a</sup> Luisa García Rodríguez y tres más (29/10/10): Exponen que son propietarios de una franja de terreno a través de la cual se derivó el antiguo tranzado de la vía férrea hacia Portugal y por el que no se les abonó ninguna cantidad, por lo que consideran que «ésta es una buena ocasión para que se nos compense por ello». Asimismo, solicitan que se les adjudiquen los terrenos que les corresponda en la parte en que actualmente está su propiedad o lo más próximos a ella, que se les compense por la pérdida de calidad panorámica; que se respeten dos elementos vegetales existentes en su parcela; y piden que se les confirme que las viviendas previstas podrán tener aprovechamiento bajo cubierta o ático retranqueado.

Es emitido informe por los técnicos municipales señalando, respecto de este último punto, que uno de los cambios introducidos en el Estudio de Detalle y sometidos a nueva información pública es el siguiente: "Reducción de una planta de altura máxima (pasa a dos sin ático retranqueado ni bajo cubierta)."

Con relación a la afirmación relativa a la propiedad de una franja de terreno a través de la cual se derivó el antiguo tranzado de la vía férrea hacia Portugal y por el que, según manifiestan, no se les abonó ninguna cantidad, el informe municipal propone su DESESTIMACIÓN, no ya por la falta de justificación de dicha aseveración, sino porque aún en el caso de resultar cierta, no es el Ayuntamiento de Salamanca la Administración competente para conocer de dicha reclamación, sino en su caso, la Administración ferroviaria.

En cuanto al resto de los alegatos, se propone su DESESTIMACIÓN dado que, además de no ser el instrumento en tramitación la sede adecuada para formularlos, pues no estamos ante un instrumento de gestión urbanística (que será posterior) sino de planeamiento, los mismos no versan en absoluto sobre los cambios sometidos al nuevo período de información pública durante el cual, tal y como es de recibo y quedaba indicado en el anuncio, únicamente caben alegaciones en relación con los cambios introducidos en el documento inicialmente aprobado y detallados en el citado anuncio.

4.– Ángel García Rodríguez (29/10/10): Informa de las dependencias que comprende su propiedad a efectos de "calcular los metros cuadrados"; solicita que se les adjudiquen los terrenos que les corresponda en la parte en que actualmente está su propiedad o lo más próximos a ella; que se compense la "mengua en la calidad e independencia"; y que "sea posible contar con patios o jardines de titularidad privada".



Emitido informe por los técnicos municipales se propone se propone la DESESTIMACIÓN de todos los alegatos dado que, además de no ser el instrumento en tramitación la sede adecuada para formularlos, pues no estamos ante un instrumento de gestión urbanística (que será posterior) sino de planeamiento, los mismos no versan en absoluto sobre los cambios sometidos al nuevo período de información pública durante el cual, tal y como es de recibo y quedaba indicado en el anuncio, únicamente caben alegaciones en relación con los cambios introducidos en el documento inicialmente aprobado y detallados en el citado anuncio.

A la vista de lo expuesto, y en virtud de lo señalado en los artículos 55, 61 y 144 de la LUCyL; 163, 165, 174, 175, 402 y 425 del RUCyL; así como en el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las bases del régimen local, esta Comisión PROPONE a V.E. ACUERDE:

*Primero.*– Desestimar las alegaciones presentadas por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., Constantino Pérez Rodríguez, M.<sup>a</sup> Luisa García Rodríguez y tres más, y Ángel García Rodríguez, en base a los argumentos señalados en el informe técnico municipal y recogidos en el expositivo del presente Dictamen.

*Segundo.*– Aprobar definitivamente el “Estudio de Detalle del Sector SU-NC N.º 17 “Carretera de Vecinos”, promovido por el Excmo. Ayto. de Salamanca, según documentación redactada por los Técnicos Municipales del Área de Urbanismo y Vivienda fechada en agosto de 2010.

*Tercero.*– Notificar el presente Acuerdo a la Comisión Territorial de Urbanismo de Castilla y León, acompañando ejemplar completo y diligenciado junto con su soporte informático, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad (acompañando un ejemplar del instrumento aprobado en formato digital), y a los personados en información pública. Asimismo, un ejemplar en formato digital será remitido al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

*Cuarto.*– Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el “Boletín Oficial de Castilla y León”, con las particularidades previstas en el Art. 61.2 de la LUCyL, y en la página web municipal, manteniendo en esta última un ejemplar de la documentación aprobada.»

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «B.O.C. y L.», de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Salamanca, 15 de marzo de 2011.

*El Tte. de Alcalde,*  
Fdo.: SALVADOR CRUZ GARCÍA