



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

CONVENIO urbanístico formalizado los días 16 y 17 de junio de 2025, por el Ayuntamiento de Salamanca y «Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.», al objeto de sentar las bases del desarrollo y la gestión urbanística del sector «Las Malotas». Expte.: 3/2025/IGUR.

El 6 de junio de 2025 se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León certificación de la Secretaria General en funciones del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, por la que se elevó a definitiva, sin resolución expresa, la aprobación inicial del Convenio Urbanístico de Gestión a formalizar por el Ayuntamiento de Salamanca y la sociedad Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.

Habiendo sido firmado el convenio por el Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Salamanca y el representante de la sociedad Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L. los días 16 y 17 de junio de 2025, se procede a su publicación de forma anonimizada en el Boletín Oficial de Castilla y León, en cumplimiento del artículo 440.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Salamanca, 2 de septiembre de 2025.

El Tercer Tte. de Alcalde,
Fdo.: JOSÉ FERNANDO CARABIAS ACOSTA



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Urbanismo

Área de Licencias y Planeamiento

DILIGENCIA

El contenido del presente documento corresponde íntegramente con el del Convenio aprobado definitivamente y formalizado y firmado digitalmente los días 16 y 17 de junio de 2025, habiendo sido anonimizado en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición adicional séptima de la Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

La Secretaria de la E.P.E. PMVU
Fdo. Yolanda Rastrilla López



Firmado digitalmente por
SECRETARIA - 600149 -
AREA EPE PMVU -
AYUNTAMIENTO DE
SALAMANCA
Fecha: 2025.09.02 14:19:12
+02'00'

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. Carlos GARCÍA CARBAYO, cuyas circunstancias personales no se hacen constar en base al cargo que ejerce.

Y DE OTRA, D. **CONCEPCIÓN ROSADO VICARIO**, con Documento Nacional de Identidad número ***8415**, con domicilio profesional en Málaga, Calle *****, *. *****, CP ****.

Intervienen, el primero, en su condición de Alcalde-Presidente, en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, haciéndolo la segunda en su condición de Consejera Delegada de la mercantil “Gestión de Inmuebles Adquiridos, SL” (en lo sucesivo, “GIA”).

Las partes, reconociéndose mutuamente la necesaria capacidad exigida en Derecho para este acto, efectúan las siguientes

MANIFESTACIONES

I.- Que según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (en lo sucesivo, P.G.O.U.), aprobado por la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero («BOCyL» número 16, de fecha 23 de enero de 2.007), el Sector de Planeamiento “Las Malotas” está clasificado como Suelo Urbanizable con Uso Industrial siendo uno de los cuatro Sectores de Planeamiento vinculados al Sistema General de Equipamiento denominado “Puerto Seco”.

II.- Que el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el 8 de marzo de 2.024, adoptó acuerdo de aprobación definitiva del documento denominado «Modificación n.º 1 del Plan Especial del Sistema General de Equipamiento destinado a Puerto Seco del P.G.O.U. de Salamanca», promovido por ZALDESA («BOCyL» número 75, de fecha 17 de abril de 2.024).

III.- Que mediante Resolución de Alcaldía de 7 de febrero de 2025 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Modificación N.º 1 del Plan Especial del Sistema General de Equipamiento destinado a Puerto Seco del P.G.O.U. de Salamanca («BOCYL» número 36, de fecha 21 de febrero de 2025).

IV.- Que mediante acuerdo plenario adoptado en fecha 30 de julio de 2.009, el Ayuntamiento de Salamanca aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector de Planeamiento «Las Malotas» («BOCYL» número 162, de fecha 25 de agosto de 2.009).

V.- En fase de gestión del Sector de Planeamiento “Las Malotas” y para su desarrollo urbanístico, se adoptaron en su momento y por orden cronológico los siguientes acuerdos:

- * Resolución del Ayuntamiento de Salamanca, de fecha 1 de febrero de 2.010, de aprobación definitiva de los Estatutos para la constitución de la Junta de Compensación del Sector de Planeamiento «Las Malotas» del P.G.O.U. de Salamanca («BOCYL» número 55, de fecha 22 de marzo de 2.010).
- * Resolución de 4 de agosto de 2.010, de la Alcaldía del Ayuntamiento de Salamanca por la que se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y reparcelación del Sector de Planeamiento «Las Malotas» («BOCYL» número 194, de fecha 6 de octubre de 2.010).
- * Acuerdo de 5 de septiembre de 2.011, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca, de aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y reparcelación del Sector «Las Malotas», de Salamanca («BOCYL» número 205, de fecha 24 de octubre de 2.011).
- * Acuerdo de 8 de marzo de 2.013, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se declaró la caducidad del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y reparcelación del Sector de Planeamiento «Las Malotas» («BOCYL» número 86, de fecha 8 de mayo de 2.013).
- * Acuerdo de 17 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprobó inicialmente el Proyecto de Actuación con modificación de delimitación de la unidad de actuación y de determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización por el sistema de cooperación de la unidad de actuación nº 1 del Sector «Las Malotas». Este Proyecto y

cambio de sistema de actuación, promovido por el Ayuntamiento de Salamanca, no llegó a ser aprobado definitivamente.

VI.- El Ayuntamiento de Salamanca, que está impulsando la implantación en su término municipal de superficies de suelo con Uso Logístico en las proximidades del “Puerto Seco”, a la vista de las manifestaciones precedentes y dado el tiempo transcurrido sin que se haya adoptado acuerdo alguno, junto con la mercantil “GIA” -ésta en su condición de propietaria mayoritaria de suelo en el Sector de Planeamiento “Las Malotas”- están interesados en impulsar el desarrollo urbanístico de dicho Sector de Planeamiento del vigente P.G.O.U., a tal fin y atendidos los antecedentes expuestos han estimado oportuno concertar un **Convenio Urbanístico de Gestión**, a cuyo efecto acuerdan las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Los comparecientes, a instancia del Ayuntamiento, están de acuerdo en la conveniencia de modificar el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Planeamiento “Las Malotas”, aprobado en 2.009, posibilitando la implementación en este ámbito de una ordenación detallada distinta, que prevea parcelas de resultado de Uso Logístico de mayor superficie y con una red viaria de superficie inferior a la aprobada, que permita la implantación de un uso más demandado en la actualidad, así como la disminución/optimización de los costes de urbanización asociados al Sector de Planeamiento, que hasta la fecha han imposibilitado su desarrollo.

La modificación del Plan Parcial, a su vez, implicará la necesidad de aprobar tanto un Proyecto de Actuación (con determinaciones generales, básicas de urbanización y completas de reparcelación), como un Proyecto de Urbanización con determinaciones completas que serán redactados con posterioridad.

A los oportunos efectos legales, se manifiesta que el planeamiento en vigor señala para este Sector de Planeamiento una densidad bruta de edificación de 0’32 m²t/m²s (se adjunta como Anexo número uno la ficha del Sector de Planeamiento “Las Malotas” del P.G.O.U.), teniendo que realizarse la cesión prevista en la normativa de aplicación del 15% de dicho aprovechamiento al Ayuntamiento, estando obligados los propietarios, en concepto de carga urbanística, a abonar los correspondientes costes de urbanización.

SEGUNDA.- No obstante, al ser decisión firme del Ayuntamiento que el Sistema de Actuación sea el de Cooperación, asumiendo la Corporación Local la condición de urbanizador, las partes a instancia del Ayuntamiento, manifiestan la conveniencia de que, dada la existencia de una Junta de Compensación en

el Sector de Planeamiento aún no disuelta, y de la que “GIA” ostenta la propiedad mayoritaria con más del 60% de superficie, aquella sea informada y se sometan a su consideración en todo momento los trámites a realizar para el impulso del desarrollo urbanístico en una primera fase de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística, incluso la propuesta del sistema de actuación por cooperación y la posterior disolución de la Junta de Compensación, asumiendo en una segunda fase el Ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización.

A tal fin y sin perjuicio de los acuerdos que se adopten por los órganos competentes de dicha Junta de Compensación, “GIA” manifiesta su voluntad, a través de la Junta de Compensación de la que ostenta la propiedad mayoritaria, de seleccionar y encargar a un equipo técnico cualificado, preferiblemente con experiencia en la localidad, la redacción de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación, así como de los Proyectos de Actuación y de Urbanización. Todos los gastos derivados de la contratación de este equipo técnico serán asumidos por todos los propietarios, al considerarse costes de urbanización en aplicación de lo dispuesto en el artículo 198 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Los comparecientes se comprometen a proponer de mutuo acuerdo a la Junta de Compensación un calendario de elaboración de los citados instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que permita que la tramitación municipal para su aprobación pueda comenzar con la mayor celeridad posible.

Igualmente, los comparecientes se comprometen a establecer, de mutuo acuerdo, el calendario de contribución a los gastos de urbanización (derramas) que hayan de satisfacer los propietarios, previa cuantificación de los mismos y establecimiento de los límites máximos que pudieran fijarse para la contribución de “GIA” a los gastos de urbanización, aunque la participación de “GIA”, a propuesta del Ayuntamiento se convenga mediante la entrega de parcelas de resultado conforme se indicará más adelante.

TERCERA. - Sin perjuicio de su definitiva concreción en los instrumentos de gestión que se aprueben y sin que las superficies reflejadas otorguen derecho distinto al que resulte de la inscripción registral y de la medición material sobre el terreno, los actuales propietarios dentro del Sector de Planeamiento son los reflejados en el siguiente cuadro:

CUADRO DE TITULARES DE LAS FINCAS Y PROPORCIONES DE APORTACIÓN

TITULARES	FINCAS Nº	SUPERFICIES M2		PROPOR- CIONES %	% aprov tras cesión 15%	
		PARCIALES	TOTALES			
Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.	1	394.482,00	540.181,00	72,82091	61,89778	
	6	387,00				
	7	96.104,00				
	8	24.507,00				
	9	24.701,00				
En investigación	21	2.652,00	2.652,00	0,35751	0,30389	
Los Llanos de Valdelobos S.L.	12	54.278,40	78.603,40	10,59640	32,78502	
	13	4.125,00				
	16	20.200,00				
Asocarsa S.A.	11	38.106,60	71.276,20	9,60863		
	14	27.591,20				
	15	5.578,40				
Ayuntamiento de Salamanca Camino	a1	2.765,00	5.330,00	0,71853		
	a2	834,00				
	b	1.288,00				
	c	443,00				
Diputación Provincial de Salamanca	2	1.526,00	28.606,16	3,85635		3,27790
	3	2.990,00				
	4a	2.504,00				
	4b	330,00				
	5a	15.022,40				
	5b					
	10a	3.191,00				
	10b	426,00				
	19	1.777,16				
Faustina González Villa y otros	20	839,60	7.285,00	0,98208	0,83477	
	22a	1.801,00				
Roberto Hernández Soria y otros 3	22b	5.484,00	3.598,00	0,48504	0,41228	
KM244 S.L.	23	2.463,00	2.463,00	0,33203	0,28223	
María Manuela Soria Sánchez y otros 4	18	1.799,00	1.799,00	0,24252	0,20614	
TOTALES		741.793,76		100,00000	100,00000	

CUARTA.- Habiendo manifestado el Ayuntamiento su intención de, llegado el momento, ser propietario de la mayor superficie posible en el Sector de Planeamiento “Las Malotas”, habiendo propuesto el Ayuntamiento a “GIA” que su contribución a los gastos de urbanización se satisfaga con la entrega de fincas de resultado (conforme permite el artículo 204 del RUCyL) y considerando que el primero tendrá la condición de urbanizador del Sector de Planeamiento, una vez que los trabajos para la redacción de los Proyectos de Actuación y de Urbanización estén suficientemente avanzados, ambas partes asumen desde este acto la obligación de suscribir **un segundo convenio urbanístico** en el que, sobre la base de tales trabajos y antes de que los instrumentos de gestión estén aprobados definitivamente (y el proyecto de urbanización aprobado inicialmente), se refleje, de manera precisa y cerrada:

- El aprovechamiento urbanístico en fincas de resultado concretas que “GIA” entregara en pago de gastos de urbanización.

- El aprovechamiento urbanístico a entregar por “GIA” al Ayuntamiento será considerado definitivo, no pudiendo variar al alza ante posibles incrementos en el coste de los gastos de urbanización del Sector.
- Los comparecientes se comprometen a establecer, de mutuo acuerdo, el calendario de contribución a los gastos de urbanización (derramas) que hayan de satisfacer los propietarios, previa cuantificación de los mismos y establecimiento de los límites máximos que pudieran fijarse para la contribución de “GIA” a los gastos de urbanización

Atendido lo dispuesto en la estipulación segunda, las partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para fijar como fecha de suscripción del segundo convenio urbanístico el último trimestre de dos mil veinticinco, en la medida en que lo permitan el estado de elaboración de los instrumentos de los que dependen la definición de los compromisos que este segundo convenio debe incorporar.

QUINTA.- Dado que las partes, a propuesta del Ayuntamiento, declaran la conveniencia de actuación a través del sistema de cooperación, el Ayuntamiento se compromete desde este acto a que, una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística por el Sistema de Cooperación, adoptará cuantos acuerdos resulten necesarios en Derecho para la liquidación y extinción de la Junta de Compensación del Sector de Planeamiento “Las Malotas”, constituida en su día e inscrita en el Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

SEXTA. - Los impuestos que, en su caso, se originen como consecuencia de la formalización administrativa del presente convenio o de su posible elevación a escritura notarial serán abonados por cada parte según Ley.

SÉPTIMA. - Este convenio tendrá una duración de cuatro años, si bien el mismo podrá darse por concluido y extinguido bien con la suscripción del segundo convenio a que se hace referencia en la estipulación cuarta bien tras aprobarse definitivamente los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística y adquirir el Ayuntamiento la condición de urbanizador.

OCTAVA.- En todo lo no previsto en el presente convenio será de aplicación el 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de

naturaleza urbanística, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como cualquier otra normativa que debiera resultar de pertinente y/o adecuada aplicación.

Y en prueba de conformidad con lo ut supra manifestado, ambas partes firman, en duplicado ejemplar, el presente convenio en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

A la fecha de la firma electrónica.

Firmado electrónicamente por:

D. Carlos García Carbayo (17/06/2025)

D^a. Mercedes Tagarro Combarros, Oficial Mayor (17/06/2025)

D^a. Concepción Rosado Vicario (16/06/2025)



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR “LAS MALOTAS”		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	68,73 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	56,64 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	<u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II. <u>Usos prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	219.936 m ² /0,39 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	SISTEMAS GENERALES	SG-ET-5-8:12,09 ha.
	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Se establecerá una franja de protección de al menos 10 m. en relación con los sectores residenciales existentes.