



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ACUERDO de 7 de abril de 2011, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual n.º 1 del Plan Especial de Reforma Interior de la Acción número 7, «Avenida de Salamanca», con las correcciones señaladas en el apartado segundo del Expositivo II, de Salamanca.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de abril de 2011, en relación con la modificación puntual n.º 1 del Peri Acción n.º 7 «Avda. de Salamanca», adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.– Aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.º 1 del Plan Especial de Reforma Interior de la Acción número 7, «Avenida de Salamanca», con las correcciones señaladas en el apartado segundo del Expositivo II.

- En cumplimiento de lo establecido en la Ley 4/2007 de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar en la Memoria de la Modificación Puntual la ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- Corrección de las dos erratas detectadas por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en la página 2 del documento:

A) Apdo. 2, 2.º párrafo: donde dice «*conformas*» debe decir «*conforman*».

B) Apdo. 3, 2.º párrafo: donde dice «*B2*» debe decir «*B1*».

SEGUNDO.– Ordenar el levantamiento de la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas relativo a las parcelas A1 y B1, acordado en la aprobación inicial de esta Modificación.

TERCERO.– Ordenar la publicación del Acuerdo en el «B.O.C. y L.», prensa local y web municipal.

CUARTO.– Notificar el presente Acuerdo a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático; a la Administración General del Estado, a la Excmo. Diputación Provincial de Salamanca y al Registro de la Propiedad.



Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos, indicándole que contra este Acuerdo que es definitivo y pone fin a la vía administrativa podrá formular Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede de Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de esta notificación (Art. 46 de la Ley 28/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Salamanca, 25 de abril de 2011.

El Alcalde,
P.D. El Tte. Alcalde
Fdo.: SALVADOR CRUZ GARCÍA

ANEXO**1. ANTECEDENTES:**

El PERI DE LA ACCIÓN N° 7 se encuentra aprobado en sesión celebrada el 9 de octubre de 2003 y publicado en el B.O.P. de Salamanca el 21 de octubre de 2003. Actualmente se encuentra incorporado al planeamiento urbanístico vigente,- P.G.O.U. Revisión-Adaptación del 2004 - como Planeamiento Asumido.

El PERI adopta como criterio básico el diseño de tipologías edificatorias que posibiliten la materialización de los aprovechamientos, aunque esto suponga soluciones distintas a la tipología de casas bajas. Así se delimitan tres unidades básicas: dos correspondientes a la tipología de agrupación de bloques y la tercera a la de vivienda unifamiliar.

Sobre cada una de las agrupaciones de bloques se diseñan dos edificaciones: la de menor altura, tres plantas más ático, en los puntos más próximos al barrio (correspondientes a las subunidades A1 y B1), y la de mayor altura, hasta seis plantas, en el frente a la Avda. de Salamanca (correspondientes a las subunidades A2 y B2).

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:

El promotor de la presente Modificación n°1 del P.E.R.I. de la Acción n°7 es el Exmo. Ayuntamiento de Salamanca.

Es objeto de la presente modificación de las ordenanzas reguladoras permitiendo que el acceso a los garajes de las subunidades A1 y B1 también se pueda realizar de forma excepcional por el espacio libre privado, al igual que se realiza para el resto de las subunidades que conforman las dos unidades de actuación de agrupación de bloques.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

La superficie de las subunidades A1 y B1 son respectivamente 619,26m² y 426,32m², permitiéndose alcanzar el 100% de la superficie de la parcela bajo rasante.

Sin embargo la superficies obre rasante de dichas subunidades corresponden a 306,64m² para la subunidad A1 y 213,16m² para la subunidad B1, siendo esta la superficie que es posible materializar sobre rasante.

En ambas parcelas la materialización de la edificabilidad está condicionada a un alto grado de ocupación de la superficie materializable, de tal forma que la parcela B1 tiene una edificabilidad de 737,48m² para encajar en una superficie de 213,16m² en una altura de 3 plantas + ático; en el caso de la manzana A1 la edificabilidad es de 1.079,66m² para una superficie de 306,64 y el mismo número de plantas.

No es posible encajar las plazas de aparcamiento que exige la normativa, en cuanto a número de plazas y aspectos dimensionales del garaje, por las siguientes razones:

1.- No es posible materializar el programa necesario de plazas de aparcamiento sobre rasante debido a las dimensiones de las parcelas. Al respecto el Plan General establece dentro del "art. 7.2.16: la no obligatoriedad de realizar la materialización de todas o parte de las plazas de aparcamiento según las dimensiones de las parcelas:

- *En parcelas de menos de 400m², se admitirá la construcción de un solo sótano, si con el se cubren el 50% de las plazas exigibles.*
- *No será exigible la dotación del aparcamiento cuando la superficie del solar sea inferior a 300m², o cuando la fachada del edificio sea inferior a 8m.*

Aplicando estos baremos no sería necesario el cumplimiento que establece el PERI en cuanto a dotación de plazas de aparcamiento, sobre todo en el caso de la subunidad B1. Además sería imposible materializar la edificabilidad de cada parcela.

2.- No es posible encajar un acceso en planta baja para acceder al garaje en sótano con las medidas de la parcela para la ocupación sobre rasante (siendo estas 17,52m para la parcela A1 y 14,60m para la B1), teniendo en cuenta el desarrollo necesario que establece la normativa para la metaplana y la rampa.

Sin embargo, si se permite solucionar el acceso por el espacio libre privado, tal y como ya se permite para el resto de las parcelas de las mismas unidades de actuación, en planta bajo rasante ya existe la posibilidad de materializar el programa de garaje puesto que se permite la ocupación de toda la parcela bajo rasante.

Por otro lado, si se permite acceder por el espacio libre común, se habilita que las promociones puedan desarrollar su programa en cuanto a dotación de aparcamiento, correspondiendo a 7 + 10 viviendas y mismo número de plazas de aparcamiento, no hipotecando las reservas de aparcamiento de uso público que están previstas en el ámbito del sector, máxime cuando nos encontramos en un barrio con un trazado viario tortuoso y estrecho, con un déficit importantísimo de plazas de aparcamiento público en viario. Por lo que queda justificada la conveniencia de la modificación y acreditado el interés general y público que ha de primar en toda actuación urbanística (según se establece en el artículo 169.6.b.1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

Además se considera que no se realiza ningún perjuicio puesto que el resto de las parcelas que conforman las dos unidades de actuación en las que se sitúan las parcelas A1 y B1, ya pueden hacer uso del espacio libre privado para el acceso al garaje, únicamente se hace extensiva esta posibilidad al resto de las parcelas.

4. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

La aprobación de la presente modificación no afecta a las determinaciones recogidas dentro del Plan General.

Exclusivamente afecta a la configuración de los espacios libres privados de las unidades de actuación constituidas por agrupaciones de bloques. En dichos espacios libres ya se permitía el acceso a los garajes para las subunidades A2 y B2, únicamente se hace extensivo dicho permiso para el resto de las subunidades (A1 y B1).

De acuerdo a la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana, al tratarse de una modificación puntual de ordenanza, para hacer extensivo a dos parcelas lo permitido en otras parcelas del sector, y que el ámbito del plan no se encuentra afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, no es necesario someter la presente modificación a informe del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado.

Por lo tanto este ámbito no se encuentra afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

5. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES:

El artículo 169.3. del Reglamento de urbanismo de Castilla y León recoge que las modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico debe:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el instrumento modificado.

Por ello, dado que el objeto del presente Modificado nº 1 del P.E.R.I. de la acción nº 7 es únicamente hacer extensivo a todas las subunidades que conforman las dos Unidades de Actuación de agrupación de bloques la posibilidad de realizar el acceso a garaje de modo excepcional por el espacio libre privado, se considera que no se modifica ninguno de los estándares recogidos dentro del PERI.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y se justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º La identificación y la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público:

Según se establece en los puntos 2 y 3 de la presente memoria.

2º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

Según se establece en el punto 6 de la presente memoria

3º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Según se establece en el punto 7 de la presente memoria.

6. MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS:

Únicamente se plantea modificar el siguiente punto:

"Documento nº 3.- Ordenanzas reguladoras" en el punto "2-UNIDADES RESIDENCIALES EN BLOQUE AISLADO"

"Aparcamientos"

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100m² construidos en cualquiera de los otros usos.

Los accesos a los garajes de las subunidades básicas A1 y B1, se realizarán obligatoriamente por el frente de edificación del bloque, excepcionalmente se podrá permitir en las subunidades básicas A2 y B2 el acceso a los garajes por el espacio libre

privado, exigiéndose la mínima ocupación del mismo y reflejándose en el Proyecto de Urbanización del interior de toda la unidad básica."

La modificación de dicho artículo es la siguiente:

"Aparcamientos

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100m² construidos en cualquiera de los otros usos.

Los accesos a los garajes de las unidades básicas A y B, se realizarán preferiblemente por el frente de edificación del bloque, excepcionalmente se podrá permitir el acceso a los garajes por el espacio libre privado, exigiéndose la mínima ocupación del mismo y reflejándose en el Proyecto de Urbanización del interior de toda la unidad básica."

7. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.:

Dado el objeto de la Modificación nº 1 propuesta, es fácilmente comprensible que no supone ninguna modificación sobre ambos planeamientos al tratarse simplemente de una extensión de la utilización del espacio libre privado a todos los componentes del mismo.

En cualquier caso no afecta a determinaciones de Ordenación General.

8. CONCLUSIÓN.:

Se considera oportuna y debidamente justificada la posibilidad materializar el acceso a garajes, haciéndolo extensivo a todas las parcelas (concretamente a la A1 y B1) de las unidades de actuación de agrupación de bloques del PERI ACCIÓN nº 7, Avenida de Salamanca.

9. RELACIÓN DE DOCUMENTOS

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 4.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PLANTEADA
- 5.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES
- 6.- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS
- 7.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.
- 8.- CONCLUSIÓN
- 9.- ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:
 - 9.1.- PLANO Nº 1: PLANO DE SITUACIÓN
 - 9.2.- PLANO Nº 2: DELIMITACIÓN SUBUNIDADES A1 Y B1