

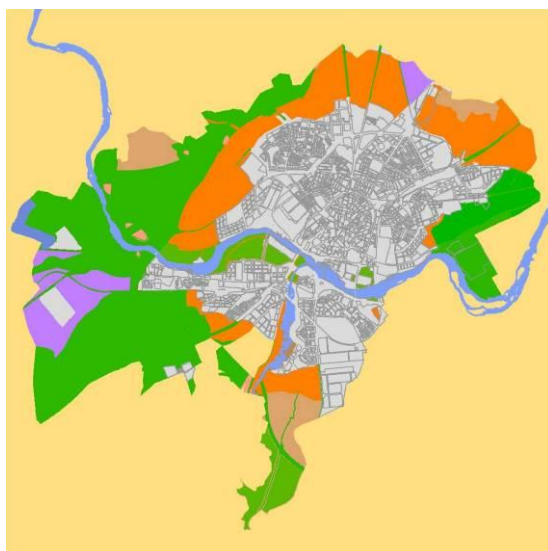


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo y Vivienda

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 2.16

**Rectificación de alineaciones en C/
Obispo Alcolea nº 11, esquina C/ San
Agapito.**

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

EQUIPO REDACTOR:

Abarquero Espina, Paloma. Arquitecto. Directora Área de Licencias y Obras.

Abarquero Espina, Estrella. Arquitecto.

Andrés Holgado, Alfredo. Arquitecto. Gerente Patronato Mpal. Vivienda y Urbanismo.

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.

Del Olmo Guarido, Carmen. Arquitecto.

Fraile García, José Alberto. Ingeniero Industrial.

García Conde Angoso, Manuel. Arquitecto. Jefe del Servicio de Licencias.

Lombardía Morcillo, Fernando. Arquitecto. Jefe del Servicio de Planeamiento.

Nieto Estella, M^a. Eugenia. Arquitecto Técnico.

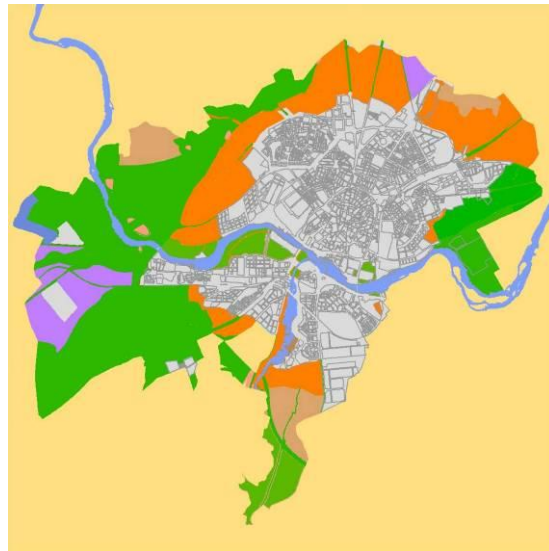
RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 2.16

Rectificación de alineaciones en C/
Obispo Alcolea nº 11, esquina C/ San
Agapito.

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010



INDICE:

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	1
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	2
4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL	3
5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE	4
6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA	4
7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA VIGENTE	6
8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	7
9. CONCLUSIÓN – PROPUESTA	9
10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	10
11. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL	10
12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L.	11
13. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L.	12
Anejo de documentación gráfica modificada	14



1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente modificación nº 2.16 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, por iniciativa pública del Excmo. Ayto. de Salamanca.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero. Posteriormente, se han tramitado:

- Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús nº 86”, por Orden FOM/626/2009, de 5 de Febrero.
- Modificación Puntual nº 1 denominada “Puerto Seco” aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo.
- Corrección de error material relativa a la exclusión de la parcela nº 56 del sector SU-NC 21 (14/7/2008).
- Corrección de error material relativa a alineación de parcelas sitas en la Avda. de Lasalle nº 121 a 135 (Orden FOM/1875/2009, de 21 de agosto).

Tras una vigencia de dos años desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, se redacta la presente Modificación Puntual nº 2.16 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en proceder a la rectificación de la alineación definida en la fachada de edificación con frente a la calle San Agapito.



3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante L.U.C. y L.), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”*. El art. 168 del R.U.C. y L., en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, matiza más el concepto de *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 2.16, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará.

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C. y L., y el art. 169 del R.U.C. y L. afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*. Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación nº 2.16 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación



puntual de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la L.U.C. y L. *“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”*, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del R.U.C. y L.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 2.16 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior como en el resto del presente documento, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la L.U.C. y L. (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto R.U.C. y L.) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No realiza ninguna observación, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.



- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 2.16 de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del R.U.C. y L.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba anteriormente, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente.

6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA.

Se redacta el presente documento al objeto de proceder a la rectificación de la alineación de la manzana con referencia catastral 5098304TL7359G0001OU, en su frente a la Calle de San Agapito, dado la escasísima anchura existente en la actualidad en esta Calle (ver foto adjunta),



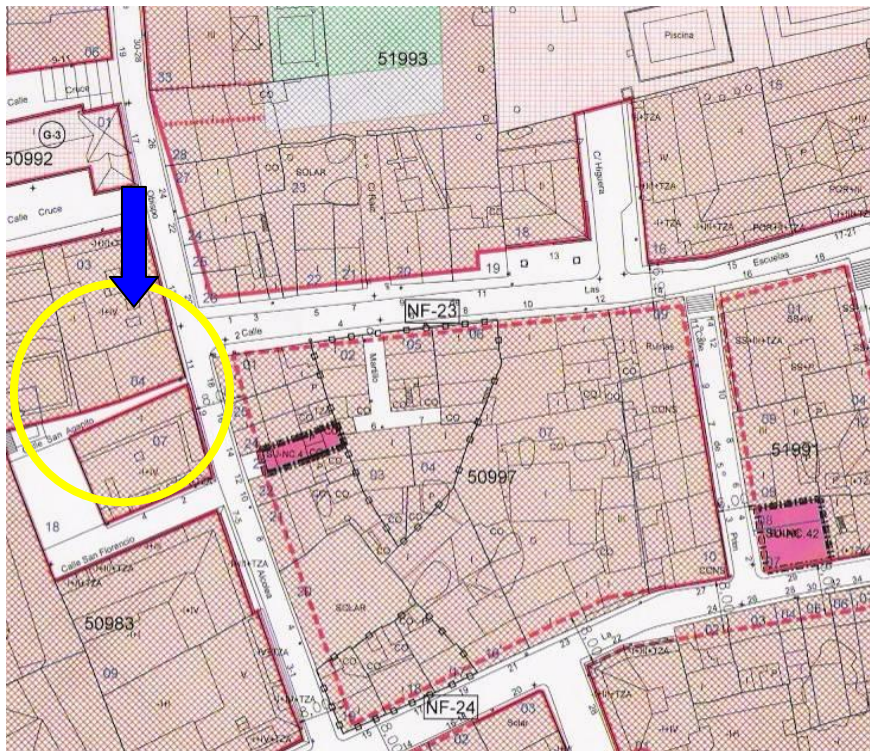
y que sigue manteniendo la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.





7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA .

La Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca mantiene las alineaciones existentes, tal y como se comprueba en el plano 07-OD-7359N, que se reproduce a continuación:

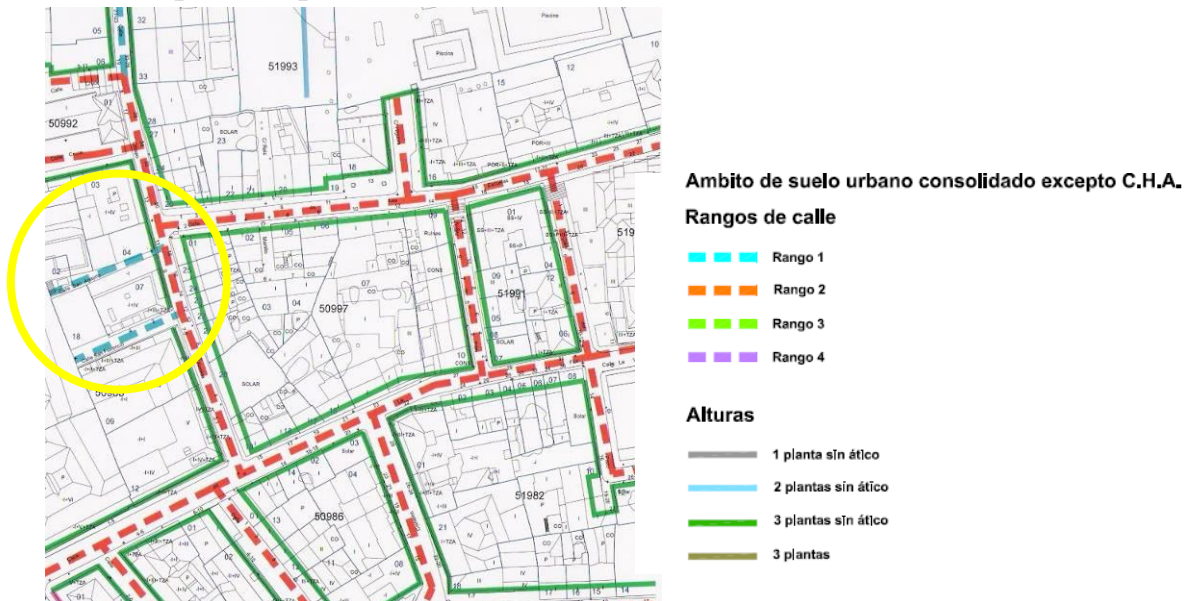


Como puede observarse el ancho de calle actual es de aproximadamente 1,50 metros en la embocadura del callejón con la calle Obispo Alcolea, aunque la parcela enfrentada con ella, con numeración catastral 07, posee un retranqueo de su edificación en las plantas sobre rasante.

Del mismo modo, se define el rango de calle, con el mismo nivel, que la paralela C/ San Florencio, que posee un ancho mayor (5 metros aproximadamente). En concreto, la calle San Agapito posee un rango de calle



1, mientras que la calle Obispo Alcolea posee un rango 2. Ver plano 08-7359N, que se reproduce a continuación.



En cuanto a las alturas, como puede observarse en el plano anterior, el solar afectado por la rectificación de alineaciones, posee un límite de alturas de 3 plantas sin ático hacia la calle Obispo Alcolea, pero que por la ordenanza de altura y sus situación en esquina, así como por lo pequeño de su tamaño, volvería a la calle San Agapito con esta altura prácticamente en toda su longitud de fachada a esta calle.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

Todas estas circunstancias, aconsejan una rectificación de alineaciones en el frente de la parcela con referencia catastral 5098304, de tal manera que se permita la mayor apertura posible de la Calle San Agapito, en su encuentro con la Calle Obispo Alcolea.

Dado lo consolidado de las edificaciones, la propuesta que se realiza consiste en trazar una paralela a la alineación de la parcela 07 (la enfrentada

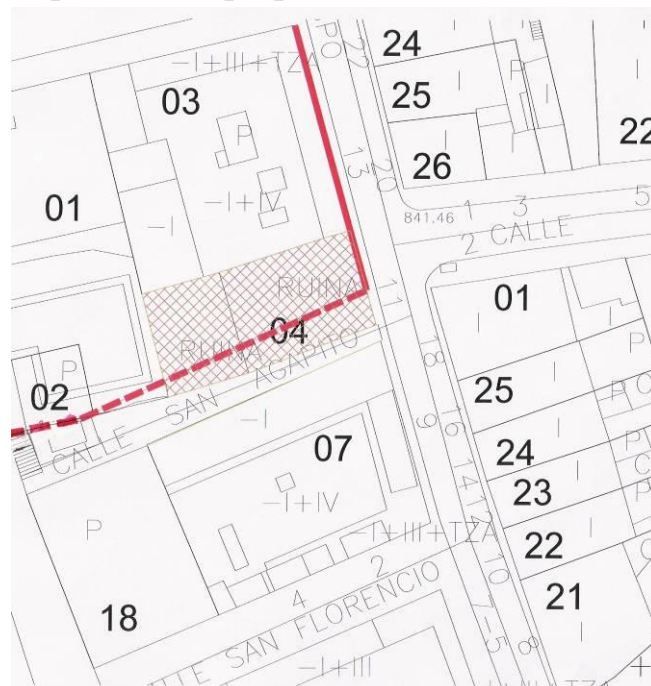


con la 04, objeto de esta rectificación), a una distancia de 4,00 metros en su frente con la Calle San Agapito, hasta encontrar la acera pública en la parte más interior de la Calle San Agapito.

De esta forma se consigue abrir el encuentro de la calle San Agapito con la Calle Obispo Alcolea, el máximo posible, afectando también a la propiedad catastral 5089301, si bien mínimamente (3,30 m² aproximadamente) en un espacio libre privado actualmente.

Dado que la parcela 04, según datos catastrales posee una superficie de 134 m², y que aproximadamente la rectificación de alineaciones afecta a una superficie de 35 m² y dado que el fondo de la edificación quedaría aproximadamente entre 5 y 6,80 metros, lo que implica la innecesariedad de patios interiores, es por lo que puede afirmarse que el aprovechamiento de la parcela 04 actual, tiene cabida en el solar 04, una vez rectificada la alineación.

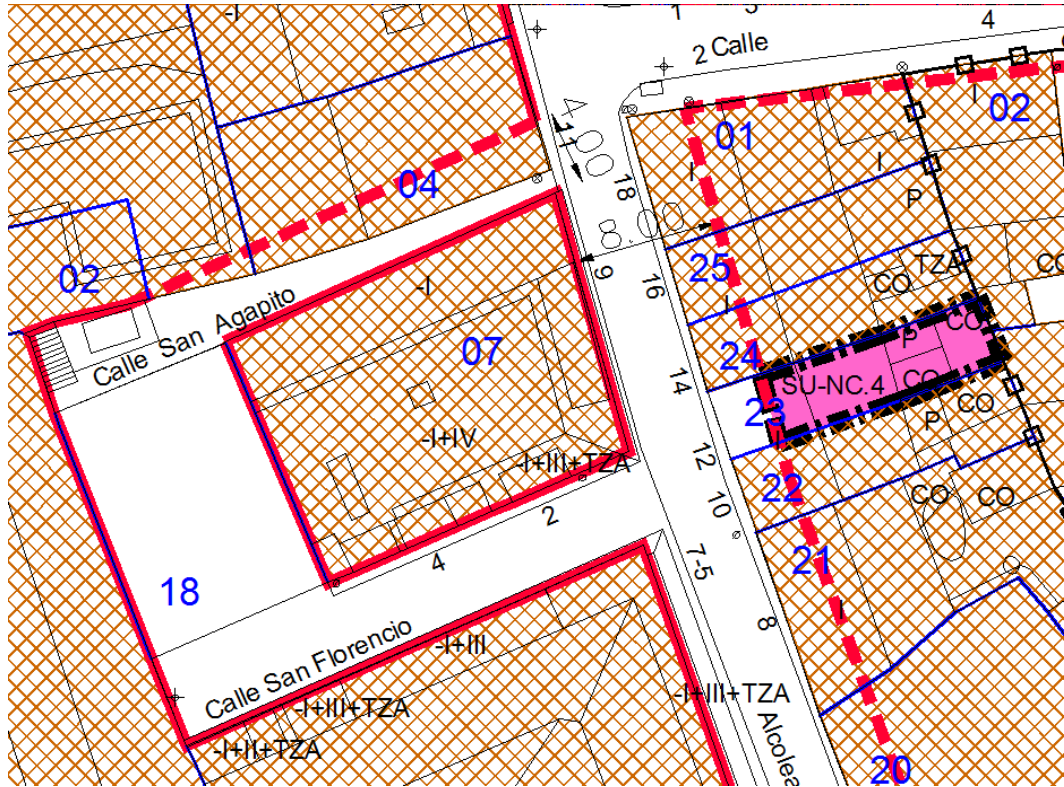
Se acompaña plano de la propuesta de rectificación de alineaciones.





9. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone rectificar la alineación de la parcela catastral 5098304TL7359G0001OU, cuya dirección es C/ Obispo Alcolea nº 11 y con frentes de fachada a la Calle Obispo Alcolea y Calle de San Agapito, en el frente de fachada a esta última calle, obteniendo la nueva alineación al trazar una paralela a la alineación de la parcela 07 (la enfrentada con la 04, objeto de esta rectificación), a una distancia de 4,00 metros en su frente con la Calle San Agapito, hasta encontrar la acera pública en la parte más interior de la Calle San Agapito, según plano adjunto que sustituye al plano 07-OD-7359N del documento de aprobación definitiva de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.



(Este plano modificado 07-OD-7359N completo se incluye en el apartado 3 Anejo de documentación gráfica de esta memoria vinculante).



10.AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación nº 2.16 propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que la modificación puntual nº 2.16 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

11.NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

Las cuestiones relativas a la normativa objeto de análisis de protección civil se consideran relacionadas con el planeamiento general que, para la ciudad de Salamanca resultó aprobado en 2007, y no de esta modificación puntual cuyo objeto está perfectamente definido en el documento en tramitación.

Por lo tanto, dado el carácter puntual y el objeto de la presente Modificación, se considera que la misma no se ve afectada por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil.



No obstante lo anterior se señala a continuación una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
►Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	►Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
►Incendios forestales.	►ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
►Sismos.	►REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NECSP-07).
►Desprendimientos y movimientos de tierras.	►INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA — (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental. Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía. Madrid.
►Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	►.....
TECNOLÓGICOS:	
►Nucleares.	►Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
►Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	►REAL DECRETO 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
►Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	►Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

12.CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L..

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del R.U.C. y L., de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la intención de rectificar la alineación propuesta en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, para la parcela situada en la C/ Obispo Alcolea nº 11, en su frente con la Calle San Agapito, al objeto de solventar mínimamente el estrechamiento viario existente.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en los apartados anteriores, señalando en el de conclusión de este documento el plano afectado nº 07-7359N.



- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de errores materiales de situaciones anteriormente existentes.

13.CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L..

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previstos, ni cambios de usos concretos, debido a su carácter de modificación de alineación, manteniendo el uso residencial propuesto con su mismo aprovechamiento.

Por ello, no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del R.U.C. y L., en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas. No obstante y para una mayor información, se refleja a continuación la certificación catastral de la parcela 5098304.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

	CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. E.P.E. PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO Finalidad: planeamiento	INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 5098304TL7359G0001OU	
DATOS DEL INMUEBLE SITUACIÓN: CL OBISPO ALCOLEA 11 SALAMANCA 37006-SALAMANCA USO SOCIAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1948 COEFICIENTE DE PARTICIPACION: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 134 VALOR QUELLO (€/m²): 13.347,79 VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m²): 8.102,98 VALOR CATASTRAL (€/m²): 21.450,77 AÑO VALOR: 2009	Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante. Domingo 16 de Agosto de 2009 Este certificado puede ser verificado en: http://ovc.catastro.meh.es Código Certificación: a7a1 3d35 574e 1878
DATOS DE TITULARIDAD APellidos y NOMBRE SOCIAL: PREBIACADO MUÑOZ SALVADOR (HEREDEROS DE) NIF: 07589735B FORMA OFICIAL: CL OBISPO ALCOLEA 11 SALAMANCA 37006-SALAMANCA DIRECCIÓN: 100,00% de Propiedad	VER ANEXOS DE COLINDANTES
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE SITUACIÓN: CL OBISPO ALCOLEA 11 SALAMANCA [SALAMANCA] SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 134 SUPERFICIE TOTAL (m²): 134 TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble	

Salamanca, 15 de Noviembre de 2010.

EL COORDINADOR GRAL. DE
URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.
Arquitecto.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

ANEJO DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA.



Plano modificado 07-OD-7359N.

