



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### C. OTRAS DISPOSICIONES

#### **AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

*ACUERDO de 30 de diciembre de 2010, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, relativo a la aprobación definitiva de la «Modificación n.º 2.3: Corrección plano ficha n.º 25 Plan Parcial Sector 65 «El Zurguén» Polígonos A y B» del P.G.O.U. de Salamanca Revisión/Adaptación 2004, promovido por el Ayuntamiento de Salamanca.*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de diciembre de 2010 acordó aprobar por unanimidad un dictamen de la Comisión de Fomento que literalmente transcrito dice:

«El Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, en sesión plenaria ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2010, acordó aprobar inicialmente por unanimidad la *Modificación Puntual n.º 2.3 del P.G.O.U. de Salamanca: Corrección plano ficha n.º 25 Plan Parcial Sector 65 «El Zurguén» Polígonos A y B*, según documentación fechada en marzo de 2010 y redactada por los Técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento.

De conformidad con la normativa urbanística y sectorial de aplicación, han sido solicitados informes de los siguientes Organismos y Entidades: Subdelegación del Gobierno en Salamanca, Diputación Provincial de Salamanca, Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León, Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León, todos los cuales han sido emitidos de forma expresa y en sentido favorable, si bien algunos de ellos formulan observaciones, con el resultado que obra incorporado en el expediente y que recogen los informes emitidos por el Arquitecto Municipal (15 de noviembre de 2010), y la Técnico de Administración General (29 de noviembre de 2010).

El expediente ha sido sometido a un período de información pública por espacio de dos meses mediante la publicación de anuncio en la página web municipal el 19 de abril, prensa local (Tribuna de Salamanca) de 20 de abril, y “B.O.C. y L.” n.º 81 de 30 de abril de 2010, sin que durante dicho período haya sido presentada alegación alguna.

Asimismo, mediante escrito de fecha 16 de abril de 2010 un ejemplar de la Modificación fue remitida al Registro de la Propiedad a efectos de su publicidad y constancia.

Dada cuenta a esta Comisión en sesión celebrada el pasado 20 de diciembre del documento elaborado para aprobación provisional, se acordó “informar favorablemente el expediente y pase a Pleno para su aprobación provisional, procediendo a continuación la remisión del expediente a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva”. No obstante, emitido informe por el Secretario General del Ayuntamiento señala que dado que se trata de una modificación que no afecta a la ordenación general, pues sólo se produce

un reajuste en la distribución de viviendas entre dos parcelas de un mismo polígono, la aprobación definitiva corresponde al Pleno.

El documento dispuesto para aprobación definitiva, fechado en noviembre de 2010 y redactado por los Técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda, incorpora una serie de cambios respecto de la documentación inicialmente aprobada, que son consecuencia de los informes sectoriales emitidos. A saber:

- Como consecuencia del informe emitido por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, se realizan correcciones de carácter documental, consistentes en la eliminación como anexo independiente de la Memoria Justificativa, y la inclusión de su contenido en la Memoria Vinculante, a excepción de su último apartado “Contenido y Justificación de la Modificación n.º 2.3 propuesta” que se suprime.
- Como consecuencia del informe emitido por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla León, se incluye en la Memoria Vinculante un nuevo apartado “Afecciones al Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico”, en el que se justifica que la 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.
- Como consecuencia del informe emitido por la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Junta de Castilla y León, se incluye en la Memoria Vinculante un nuevo apartado “Normativa en materia de Protección Civil” que incorpora una relación de los riesgos a los que hace referencia el citado informe, indicando la normativa de aplicación.

El informe emitido por la Técnico de Administración General concluye que los cambios introducidos no son motivadores de un nuevo período de información pública, al no suponer una alteración del modelo urbanístico y territorial inicialmente elegido.

Asimismo, consta en el expediente informe del Arquitecto Municipal, Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, en el que previo análisis de los informes sectoriales emitidos, concluye con la propuesta de aprobación de la Modificación n.º 2.3.

En base a lo anteriormente expuesto, de conformidad con los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 54 y 58 de la LUCyL; 159, 160 Y 169 del RUCyL; así como 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.*– Aprobar definitivamente la “*Modificación n.º 2.3: Corrección plano ficha n.º 25 Plan Parcial Sector 65 “El Zurguén” Polígonos A y B*” del P.G.O.U. de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en noviembre de 2010, en los términos señalados en el expositivo del presente Dictamen.



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

*Tercero.*– 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, 1 de marzo de 2011.

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



**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 2.3

Corrección plano ficha nº 25 Plan  
Parcial Sector 65 "El Zurguén"  
Polígonos A y B.

**Aprobación DEFINITIVA**  
Noviembre 2010

C/ Iscar Peyra 24-26 – 37002 SALAMANCA – [www.aytosalamanca.es](http://www.aytosalamanca.es)



**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<sup>a</sup>. 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 2.3

Corrección plano ficha nº 25 Plan  
Parcial Sector 65 "El Zurguén"  
Polígonos A y B.

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE

Aprobación DEFINITIVA  
Noviembre 2010



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## 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 .....	5
8. NORMATIVA VIGENTE .....	8
9. CONCLUSIÓN – PROPUESTA .....	11
10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....	11
11. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL .....	12
12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L. ....	13
13. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L. ....	14
ANEJO DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA .....	16



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## **1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.**

Se redacta la presente modificación nº 2.3 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 2.3 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la corrección de fichas de planeamientos asumidos en suelos urbanos, en este caso la correspondiente a la antiguo Sector 65 “El Zurguén”, en la que se pretende puntualizar algún aspecto de la ordenanza edificatoria.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

### 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 2.3, 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 2.3 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

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 2.3 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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

- 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 MODIFICACIÓN.**

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 2.3 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 reajustar el número de viviendas máximo que se recogían, para las parcelas de titularidad municipal denominadas “RmB-05” y “RmB-10” por el Plan Parcial del Sector 65 “EL Zurguén”, en el anejo a la ficha nº 25, del art. 8.9.3. de las Normas Urbanísticas de la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

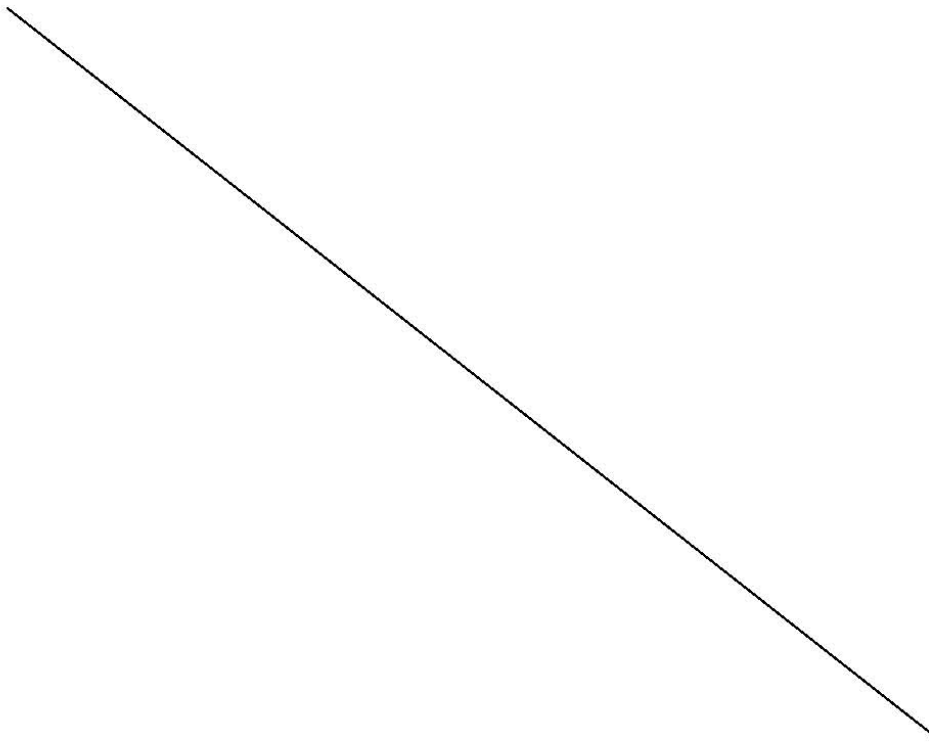


**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

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

En la ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca se recogen en su ficha nº 25 y anejos, las condiciones y características de los solares no edificados correspondientes a los Polígonos “A” y “B” del Plan Parcial del Sector 65 “El Zurguén”, dado que la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca lo recoge como planeamiento asumido, al no haberse ejecutado en su totalidad.

Se adjuntan la ficha y los planos incluidos en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca:



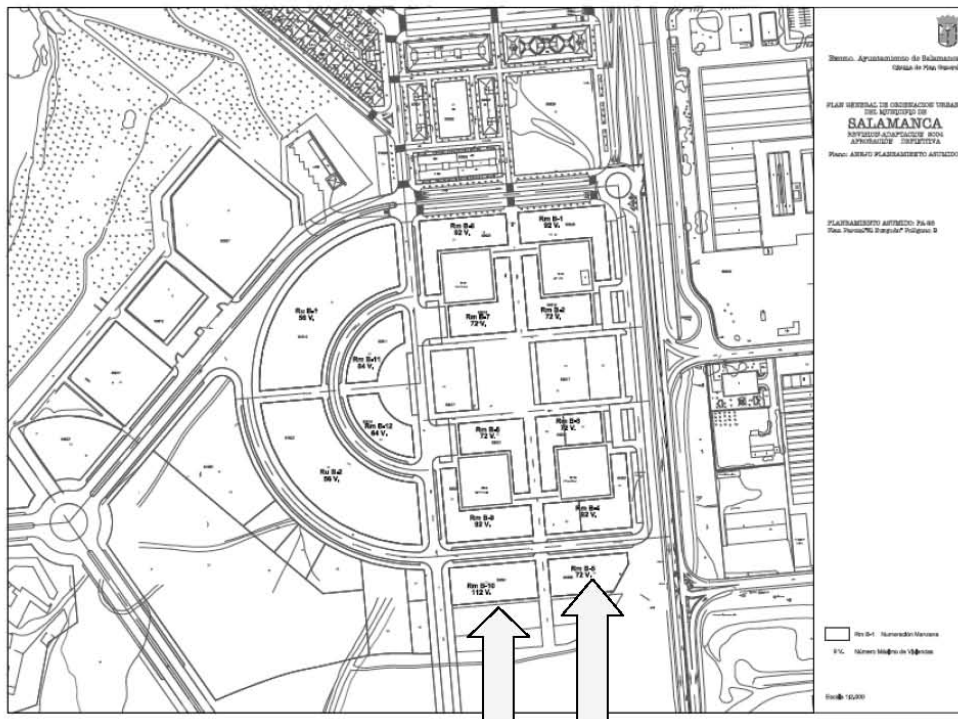
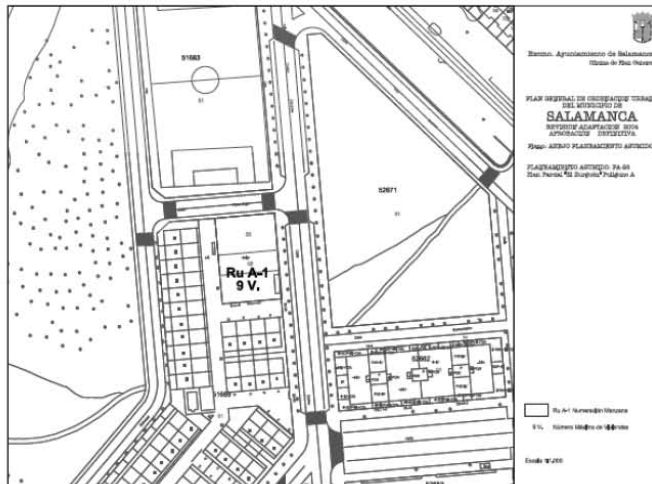


**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

Ficha Nº 25		Plan Parcial Sector 65 "El Zurguén"	
PLAN PARCIAL MODIFICACIÓN Ap. Def. 10 de diciembre de 1994.			
<b>CLASIFICACIÓN DE SUELO</b>	SUELO URBANO CONSOLIDADO.		
<b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>	PLANEAMIENTO ASUMIDO	<b>1</b>	PLANEAMIENTO ASUMIDO <b>2</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.		EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA EN HILERA, PAREADA O AISLADA.
<b>LOCALIZACIÓN</b>	PARA LOCALIZACION DE AGRUPACIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BLOQUES VER ANEJO A FICHA Nº 25		
<b>Alineaciones</b>	Según regulación del Plan General.		Según regulación del Plan General.
<b>FONDO MÁXIMO</b>	—		18 m en todas las plantas, medido a partir de la alineación de la calle o fachadas retranqueadas, respecto a la misma o a las vías interiores de acceso
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	100% en todas las plantas		70% en planta baja y alta 35% en planta de aprovechamiento bajo cubierta. La superficie no ocupada por la edificación en p.b. se destinará a jardines o espacios libres recreativos o deportivos de titularidad privada o comunitaria.
<b>PATIOS</b>	Según el Art. 8.5.5 de las Normas Urbanísticas		Según el Art. 8.6.7 de las Normas Urbanísticas.
<b>Edificabilidad</b>	4,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 4,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en bloques RmB-05 y RmB-10		1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	16,50 m		7,50 m
	22,50 m en bloques RmB-05 y RmB-10		En parcelas de gran pendiente, nunca se producirán alturas de fachadas interiores superiores a 9 m por efecto de la diferencia de cota altimétrica entre las rasantes de la calle y los espacios libres interiores.
<b>Nº de plantas máximo</b>	5 plantas.		2 plantas
	7 plantas en bloques RmB-05 y RmB-10 con la condición de que las fachadas a la calle P-1, deberán retranquearse un mínimo de 3 m a partir de la 5ª planta.  Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático		En las parcelas de gran pendiente, las fachadas posteriores no incrementarán en más de una planta el número máximo permitido. Sobre las dos plantas completas de edificación se podrá autorizar sobrados o desvanes, bajo los faldones inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce la forma ni la inclinación de las mismas. Pendiente máxima 58% correspondiente a 30º sexagesimales
<b>Vuelos</b>	Se prohíben los vuelos cerrados de edificación. Solo se permiten en forma de balcones, galerías o solanas, a una altura mínima de 3,00 m sobre cualquier punto de las rasantes, si no sobresalen más de 60 cms de las alineaciones y su longitud total no supera la mitad de la longitud de cada fachada en cada planta. Se permiten aleros o cornisas de remate o coronación de las fachadas en toda su longitud, que no sobresalgan más de 50 cms de la alineación. Prohibidos los vuelos de cualquier tipo en las edificaciones que alcancen 4 plantas y 13,50 m en calles de anchura inferior a 12 m		
<b>RETRANQUEOS</b>	No se establecen. Podrán autorizarse, respecto a las alineaciones si no producen medianerías descubiertas y siempre que quede materializada la alineación en la planta baja, mediante volumen edificado o mediante cerca de cerramiento.		3,50 m a linde posterior opuesta a la alineación
			2,50 m a linde lateral
<b>EXTERIÖRIDAD</b>	Todas las viv. tendrán un acceso identificable desde la vía pública o vía interior comunitaria. Dispondrán al menos de 2 habitaciones vivideras que abran sus luces y vistas a la vía pública, espacios libres públicos o espacios libres privados o comunitarios que cumplan las siguientes dimensiones: -luces rectas mínimas enfrentadas 7,00 m -luces rectas mínimas con paramento frontal ciego 3,50 m -diámetro mínimo 3,50 m -superficie mínima 25,00 m		
<b>USOS</b>	Según Ord. 4ª de las Normas Urbanísticas en la Zona 5. El uso predominante no será superior al 95 % de la edificabilidad de la parcela o bloque.		Según Ord. 5ª de las Normas Urbanísticas en la Zona 5. El uso predominante no será inferior al 50 %
<b>Aparcamientos</b>	1 plaza por vivienda y por cada 100 m <sup>2</sup> de cualquier otro uso. Resto de condiciones de los aparcamientos según regulación del Plan General.		
<b>Sistemas Generales</b>	Dentro del ámbito, se señalan como Sistemas Generales las parcelas marcadas con la trama de calificación urbanística de sistema general de equipamiento en los planos de ordenación detallada.		



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA



Página 7

C/ Iscar Peyra 24-26 – 37.002 SALAMANCA. [www.aytosalamanca.es](http://www.aytosalamanca.es)



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## **8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.**

En el plano del polígono B de “El Zurguén” (Anejo a ficha 25), se establece el número de viviendas por cada una de las manzanas, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial del Sector 65. En concreto y para las manzanas RmB-05 y RmB-10 se señalan 72 y 112 viviendas, respectivamente.

Dichas parcelas tenían una configuración diferente en la ordenación detallada del Plan Parcial, que se modificó en la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca por la ejecución de la Ronda Sur de Salamanca SA-20, que obligó a retranquear las manzanas para respetar los límites de edificación, habiéndose producido incluso una posterior normalización de fincas que recoja registralmente las superficies y usos detallados por la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

Esta nueva zonificación conlleva que la superficie que resulta de cada una de ellas es de 1.788,89 m<sup>2</sup> y 2.100,00 m<sup>2</sup>, respectivamente, con un índice de edificabilidad común para ambas de 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Si se calcula la media de edificabilidad por vivienda de dichas parcelas, se alcanzan 111,81 m<sup>2</sup>/viv en la parcela RmB-05, y 95,45 m<sup>2</sup>/viv en la parcela RmB-10, reflejándose una desproporción en la asignación del número de viviendas, especialmente contraproducente en la primera de ellas ya que, al ser parcelas de titularidad municipal, el Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Excmo. Ayto. de Salamanca promoverá viviendas protegidas cuya superficie útil está limitada y, por lo tanto, conllevaría a realizar un elevado número de viviendas de máxima superficie según la normativa de viviendas protegidas, o a no poder materializar toda la edificabilidad si se promoviera una edificación con un reparto más adecuado de viviendas de diferentes tamaños.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

Por lo tanto consideramos que la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, al asumir la ordenación detallada que el nuevo trazado de la Ronda Sur de Salamanca SA-20 provocó, debió ajustar también el número de viviendas de una manera proporcional, tal y como lo estaba en el anterior Plan Parcial con su zonificación y superficies de parcelas. Es decir, debió reflejar la superficie final de las dos parcelas y ajustar con los mismo criterios el número máximo de viviendas, sin arrastrar el número máximo que el Plan Parcial reflejaba para la anterior zonificación.

La propuesta que se realiza en este documento, es establecer un reparto proporcional del número de viviendas asignadas a las manzanas RmB-05 y RmB-10, reflejándose en el plano del polígono B de "El Zurguén" (Anejo a la ficha 25 cuya copia se adjunta):

- RmB-05 : 85 viviendas
- RmB-10 : 99 viviendas







**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

Esta propuesta no supone un incremento de edificabilidad, ya que se mantiene la indicada en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, ni del número de viviendas sobre el planeamiento existente, tal y como se refleja en la tabla adjunta:

Parcela	Rev. P.G.O.U.	Propuesta modif
RmB-05	72	85
RmB-10	112	99
TOTAL VIV	184	184

## **9. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.**

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone modificar el plano anejo de la ficha nº 25, donde se indica el número máximo de viviendas de las parcelas del anterior Polígono “B” del Sector 65 “El Zurguén”, de las recogidas en el art. 8.9.3. de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, **señalando que la parcela RmB-05 tendrá un número máximo de viviendas de 85, y que la parcela RmB-10 tendrá un número máximo de viviendas de 99.**

## **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 2.3 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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

En conclusión, se considera que la modificación puntual nº 2.3 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:

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

URBANISMO Y VIVIENDA

NATURALES:	
► Inundaciones: (INUND) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas FDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 839/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Pto. 13).
► Incendios forestales.	► ORDEN N.º 44/951/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendios en la comarca de Salamanca y León.
► Sismos.	► REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente pasiva (RS-02).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMÉTRICO DE ESPAÑA - (ITGE) Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental. Madrid. - (INVI): Oficina 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 26 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 521/2006, 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 11/2002, de 6 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidos a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de causar molestias significativas, afectar 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 se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en realizar un reparto más proporcional del número de viviendas reflejado en el Plan Parcial del Zurguén, manteniendo en todo caso el número total de viviendas entre los dos bloques y la edificabilidad de los mismos, justificando el interés público en que al tratarse de solares municipales y por ello, tener que destinarse a la construcción de viviendas protegidas cuya superficie útil por vivienda se encuentra limitada, podría llevar a desajustes que no permitieran el mayor aprovechamiento de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, al incluir en este documento tanto el plano de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente donde se determinan el número de viviendas, así como el que resultaría de la aceptación de esta propuesta.
- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al mantenerse tanto la edificabilidad como la zonificación propuesta.

### **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 (ya que simplemente se reordena su número entre las dos unidades básicas sin que en el conjunto suponga incremento alguno, ni cambio de uso al mantenerse el residencial, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del R.U.C. y L..

No obstante lo anterior, para mayor información se recoge a continuación las certificaciones catastrales obtenidas de las fincas:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA**  
SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISMO Y VIVIENDA

**AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA E.P.E. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Fiscalidad: planeamiento

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
64682011L73560001L

**DATOS DEL INMUEBLE**

USUARIO: PE JACQUES DILORS S.A. PARCELA RMB-05  
SALAMANCA (SALAMANCA)

USO: Suelo sin edificar, zona de urbanización y jardines

CONTENIDO DE LA CERTIFICACIÓN: SUELO SIN EDIFICAR

VALOR REGISTRADO: 342.300,66 VALOR CONTENCIOSO: 0,00 VALOR CONTENCIOSO IBI: 549.263,66 ANÁLISIS: 2000

**DATOS DE TITULARIDAD**

PLANO: PLAN DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE SALAMANCA Y PLAN DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISMO Y VIVIENDA (PEUTUR) (PEUTUR-2)

PROYECTO: PLAN ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE SALAMANCA (2001) PLAN ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE SALAMANCA (2001) PLAN ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE SALAMANCA (2001)

PROPIEDAD: 100,00% de Propiedad

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

USUARIO: PE JACQUES DILORS PARCELA RMB-05  
SALAMANCA (SALAMANCA)

USO: SUELO SIN EDIFICAR

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRAFICA F: 1000

Este certificado refleja los datos inscriptos en la Base de Datos Matricial del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de los derechos de los interesados en el catastro.

271-41) Contenedor: 001 de urbanización  
Límite de parcela: 0,00  
Límite de parcela: 0,00  
Límite de parcela: 0,00  
Límite de parcela: 0,00  
Límite de parcela: 0,00  
Límite de parcela: 0,00

Parcela: 3 de parcela 70705  
Este certificado puede ser certificado en el momento de inscripción en el catastro.  
Código Certificado: 0020 0000 0000 0000

NO EXISTEN COLINDANTES

---

**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA**  
SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISMO Y VIVIENDA

**AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA E.P.E. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Fiscalidad: planeamiento

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
63591011L73550001X1

**DATOS DEL INMUEBLE**

USUARIO: PE WILLY BRANDE SUELO PARCELA RMB-06  
SALAMANCA (SALAMANCA)

USO: Suelo sin edificar, zona de urbanización y jardines

CONTENIDO DE LA CERTIFICACIÓN: SUELO SIN EDIFICAR

VALOR REGISTRADO: 473.431,09 VALOR CONTENCIOSO: 0,00 VALOR CONTENCIOSO IBI: 673.881,09 ANÁLISIS: 2000

**DATOS DE TITULARIDAD**

PLANO: PLAN DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE SALAMANCA Y PLAN DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISMO Y VIVIENDA (PEUTUR) (PEUTUR-2)

PROYECTO: PLAN ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE SALAMANCA (2001) PLAN ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE SALAMANCA (2001) PLAN ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE SALAMANCA (2001)

PROPIEDAD: 100,00% de Propiedad

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

USUARIO: PE WILLY BRANDE PARCELA RMB-06  
SALAMANCA (SALAMANCA)

USO: SUELO SIN EDIFICAR

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRAFICA E: 1000

Este certificado refleja los datos inscriptos en la Base de Datos Matricial del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de los derechos de los interesados en el catastro.

271-23) Contenedor: 001 de urbanización  
Límite de parcela: 0,00  
Límite de parcela: 0,00  
Límite de parcela: 0,00  
Límite de parcela: 0,00  
Límite de parcela: 0,00

Parcela: 19 de parcela 40 2000  
Este certificado puede ser certificado en el momento de inscripción en el catastro.  
Código Certificado: 0020 0000 0000 0000

NO EXISTEN COLINDANTES

Salamanca, 15 de Noviembre de 2010.

EL COORDINADOR GRAL. DE URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.  
Arquitecto.

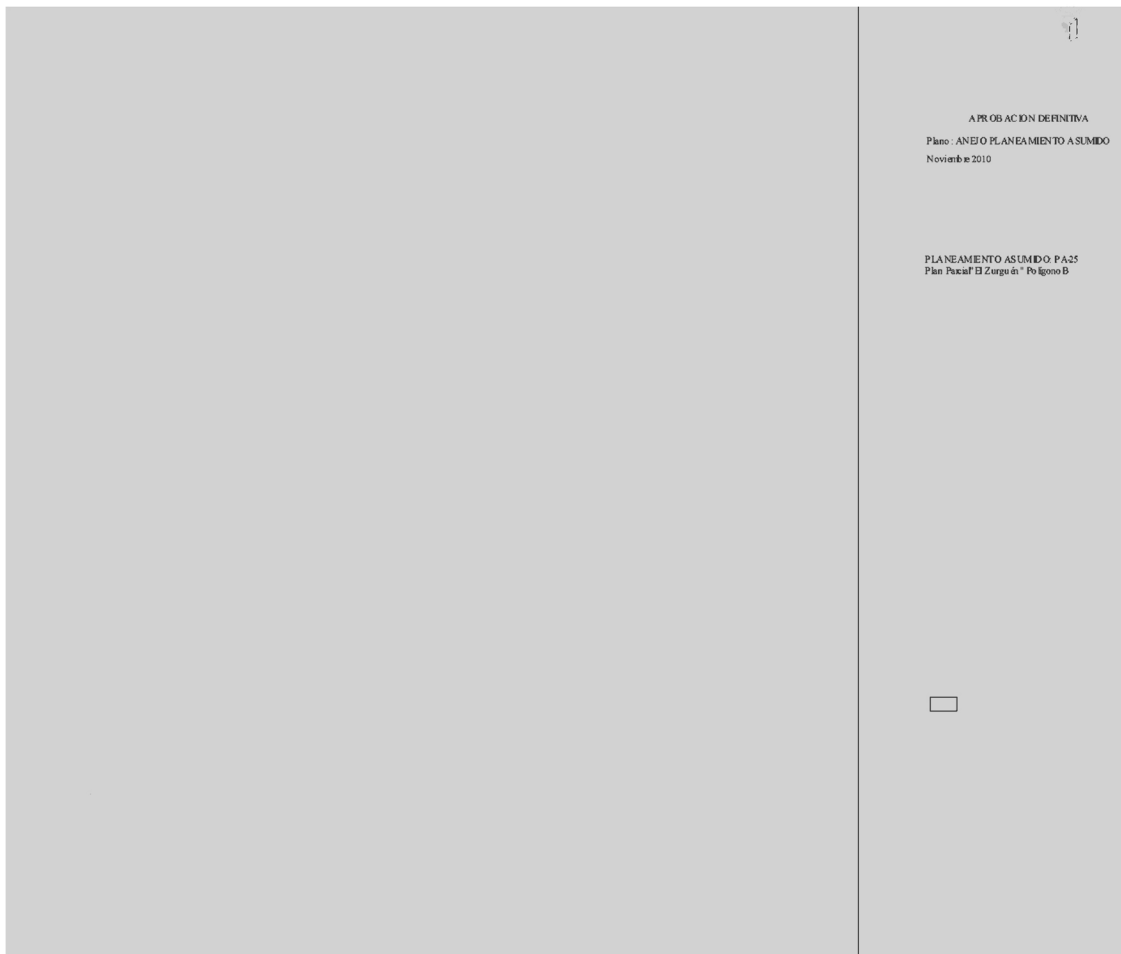


**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

**ANEJO DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA.**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA







OTROS DOCUMENTOS NO PUBLICADOS INCLUIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN  
TÉCNICA DE LA «MODIFICACIÓN N.º 2.3: CORRECCIÓN PLANO FICHA N.º 25 PLAN  
PARCIAL SECTOR 65 «EL ZURGUÉN» POLÍGONOS A Y B»  
DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA

- Anejo de Documentación Gráfica Modificada: Plano Anejo Planeamiento Asumido:  
PA-25 Plan Parcial «El Zurguén» Polígono B.