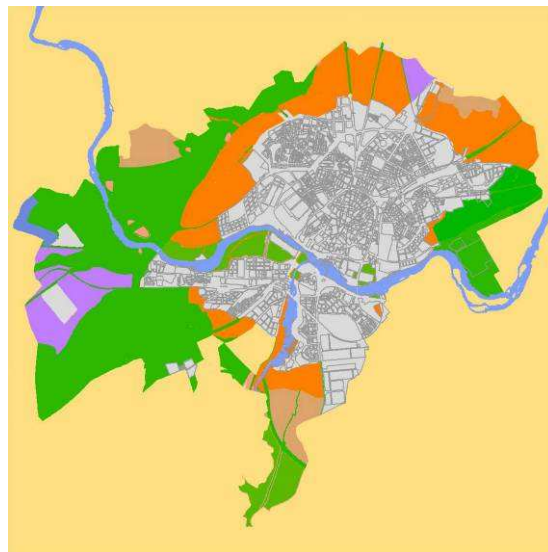




**Ayuntamiento
de Salamanca**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 14 “AVDA. DE MARÍA AUXILIADORA”

**Aprobación PROVISIONAL
Septiembre 2018**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

EQUIPO REDACTOR:

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto P.M.V.U.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ÍNDICE MODIFICACIÓN Nº 14 PGOU SALAMANCA.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA VINCULANTE.

TOMO I: MEMORIA

TOMO II: ANEJOS DE LA MEMORIA VINCULANTE

- **ANEJO Nº 1: CERTIFICACIONES CATASTRALES.**
- **ANEJO Nº 2: INFORMES AFOROS TRÁFICO**
- **ANEJO Nº 3: FICHAS OBSERVATORIO URBANO DE SALAMANCA**
- **ANEJO Nº 4: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – AVDA. MARÍA AUXILIADORA**

TOMO III: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- **PLANO NUEVA ORDENACIÓN.**
- **PLANOS REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE SALAMANCA QUE RESULTAN MODIFICADOS.**
- **PLANOS MODIFICADOS POR MOD 14 DEL PGOU VIGENTE.**

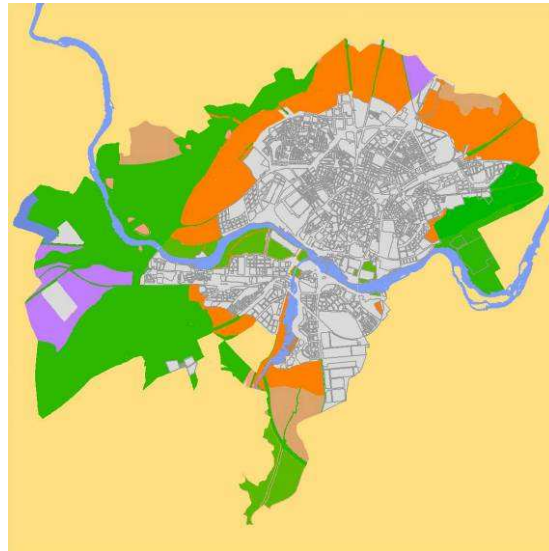


**Ayuntamiento
de Salamanca**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 14 “AVDA. DE MARÍA AUXILIADORA” DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA VINCULANTE. TOMO I

**Aprobación PROVISIONAL
Septiembre 2018.**



ÍNDICE TOMO I

1.	INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2.	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	1
3.	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	2
4.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO.....	4
4.1.	Planeamiento.....	4
4.1.1.	P.G.O.U. de Salamanca de 1.984.....	4
4.1.2.	Modificación Puntual nº 15 al P.G.O.U. de Salamanca de 1.984.....	4
4.1.3.	Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.....	5
4.1.4.	Modificación nº 10 Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca 2007.....	5
4.2.	Gestión Urbanística.....	6
4.2.1.	Proyecto de Actuación.....	6
4.2.2.	Proyecto de Urbanización.....	6
4.2.3.	Ejecución de las obras.....	6
4.3.	Edificaciones realizadas.....	7
4.3.1.	Dotación Pública.....	7
4.3.2.	Centro Comercial.....	7
4.3.3.	Solar residencial.....	7
5.	SENTENCIAS PRODUCIDAS.....	8
6.	ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, suspensión ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria.....	8
7.	NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO – CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO.....	9
8.	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	10
9.	CARÁCTER DE LA ORDENACIÓN.....	12
10.	MODELO Y ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.....	14
10.1.	Propiedad del suelo.....	14
10.2.	Situación física actual.....	15
10.3.	Estructura urbana actual.....	20
10.3.1.	Morfología.....	25
10.3.2.	El espacio público y la accesibilidad peatonal.....	25



Ayuntamiento de Salamanca

10.3.3.	La compacidad urbana.....	25
10.3.4.	La accesibilidad rodada.....	26
10.3.5.	Los usos urbanos.....	27
10.3.6.	Funcionalidad.....	27
10.3.7.	El paisaje urbano.....	28
10.3.8.	Estructura global.....	28
10.4.	Actividad económica en el ámbito.....	28
10.5.	Actividad social y cultural en el ámbito.....	29
10.6.	Datos demográficos y de necesidad de vivienda.....	31
10.7.	Movilidad urbana.....	35
11.	Ordenación urbanística propuesta.....	36
11.1.	Consideraciones previas.....	36
11.2.	Criterios de partida del nuevo planeamiento.....	37
11.3.	Ordenación propuesta.....	38
11.3.1.	Descripción de la ordenación propuesta.....	39
11.3.2.	Modelo territorial.....	48
11.3.3.	Clasificación del suelo.....	50
11.3.4.	Sostenibilidad Ambiental.....	54
11.3.4.1.	Trámite ambiental.....	54
11.3.4.2.	Informe de sostenibilidad ambiental.....	56
11.3.5.	Cumplimiento de las determinaciones del art. 169 del RUCyL y de la Revisión- Adaptación del PGOU de Salamanca.....	57
11.3.6.	Cumplimiento de las determinaciones de los art. 172 y 173 del RUCyL.....	57
11.3.7.	Cumplimiento de la normativa en materia arqueológica.....	58
11.3.8.	Catálogo de edificios de interés.....	60
11.3.9.	Cumplimiento de la normativa en materia protección civil.....	62
11.3.10.	Afecciones a vías pecuarias.....	64
11.3.11.	Afecciones por Normativa de ruido.....	66
11.3.12.	Sistemas generales.....	74
11.3.13.	Sistemas locales de espacios libres públicos.....	76
11.3.14.	Terciario comercial.....	76
11.3.15.	Unidades Urbanas.....	77
11.3.16.	Estudio de movilidad.....	83



Ayuntamiento de Salamanca

11.4.	Estudio económico.....	88
12.	Resumen ejecutivo.....	90
13.	Ordenación detallada.....	92
13.1.	Calificación urbanística.....	92
13.2.	Ordenanzas edificatorias.....	93
13.2.1.	Sistema general de equipamiento.....	95
13.2.2.	Terciario comercial.....	98
13.2.3.	Sistema general de vías públicas.....	99
13.2.4.	Sistema local de vías públicas.....	100
13.2.5.	Sistema local de espacios libres públicos.....	101
13.2.6.	Cuadro resumen.....	102
13.3.	Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo. .	102
13.4.	Urbanización y normalización de fincas.....	104
13.5.	Usos fuera de ordenación.....	105
13.6.	Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.....	105
14.	Planos.....	105
15.	Resumen final.....	106
15.1.	Propietarios.....	107
15.2.	Cuadros de superficies, usos y aprovechamientos.....	108
15.3.	Resumen de modificaciones a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.....	109



1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta el presente documento, denominado **Modificación nº 14 “Avenida de María Auxiliadora” (en adelante MOD 14)**, de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, en el ámbito comprendido entre las calles, Avda. de María Auxiliadora; medianera de las antiguas edificaciones residenciales militares con frente a la Avda. de Alfonso IX de León con solar propiedad del Ministerio de Defensa con frente a la calle Víctimas del Terrorismo; Calle Alfonso de Castro y Calle Alonso de Ojeda.

La iniciativa de la MOD 14, es pública del Ayuntamiento de Salamanca, a través de su Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo, siendo competente esta iniciativa de acuerdo con lo establecido en el art. 149 y 5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El marco legal de aplicación de la presente modificación del PGOU de Salamanca lo constituye entre otros, los siguientes preceptos legales, en su redacción vigente a la fecha del presente documento:

Normativa estatal:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Normativa autonómica:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).



Ayuntamiento de Salamanca

- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

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 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).
- Modificación Nº 2.1. Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso.
- Modificación Modif. Nº 2.2. Corrección ficha nº 9 “acción 34 P.E.R.I. ACCIÓN 34 (CALLE BILBAO).
- Modificación Nº 2.3. Corrección plano ficha nº25 Plan Parcial Sector 65 “El Zurguén” Polígonos A y B.
- Modificación Nº 2.4. Modificación de la ordenación detallada de Mercasalamanca.
- Modificación Nº 2.5 Modificación de la ficha nº 22 del Catálogo de Edificios de Interés correspondiente al Hospital de la Santísima Trinidad.



Ayuntamiento de Salamanca

- Modificación Nº 2.6. Modificación de la calificación de la parcela denominada “Colegio Carvajal” situada en la Plaza de Carvajal nº 6.
- Modificación Nº 2.7 Modificación Ficha nº 426 del Catálogo de Edificios protegidos y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 59829.05, situada en la C/ Consuelo 32, Calle Miñagustín y Plaza de Colón de Salamanca.
- Modificación Nº 2.8: Modificación ordenación detallada en terrenos del sistema local de viario público situados en la confluencia de la Avenida de los Agustinos Recoletos y de la Avenida de Salamanca.
- Modificación Nº 2.9. Modificación de la normativa de la regulación de usos.
- Modificación Nº 2.10. Modificación de artículos de los títulos siguientes de las Normas urbanísticas:
 - o Título VI: Normas generales de la edificación.
 - o Título VII: Condiciones generales en función del uso.
 - o Título VIII: Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas.
- Modificación Nº 2.11. Modificación parámetros edificabilidad y ocupación de usos compatibles deportivos públicos en dotaciones espacios libres.
- Modificación Nº 2.12. Aclaración del art. 6.4.19 “Evacuación de residuos sólidos”.
- Modificación Nº 2.13. Modificaciones relativas al “Uso garaje - aparcamiento”, Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Nº 2.14. Creación del Capítulo 7.7 “Usos en edificios existentes” de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Nº 2.15. Correcciones de errores materiales.
- Modificación Nº 2.16. Rectificación de alineaciones en C/ Obispo Alcolea nº 11, esquina C/ San Agapito.
- Modificación Nº 3 Plan General de Ordenación Urbana “Centro de Transporte”
- Modificación Nº 4 PGOU- Nuevo Sector SUNC-52 “Sendero De Las Cregas” En el ámbito de los sectores SUNC Nº 30 y 36 del PGOU Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca.
- Modificación nº 5 Parcela Dotacional “Victoria Agradados” y Plaza Maestro García Bernalt.
- Modificación nº 6 "Parcela Dotacional - Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la JCyL".
- Modificación nº 7 del PGOU de Salamanca “Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa”.
- Modificación nº 8 del PGOU de Salamanca-Vaguada De La Palma: aprobación inicial en sesión plenaria del Ayuntamiento de 10/10/2014.
- Modificación nº 9 del PGOU de Salamanca-Plaza de Los Bandos.
- Modificación nº 10 del PGOU de Salamanca "Avenida María Auxiliadora": aprobación inicial sesión plenaria del Ayuntamiento de 30/12/2014.
- Modificación nº 11 del PGOU de Salamanca "Parcela Dotacional Campo de Fútbol Calles Henry Collet y Fernando Población": aprobación inicial sesión plenaria del Ayuntamiento de 30/12/2014.
- Modificación nº 12 del PGOU de Salamanca Sector SU-NC Nº 33 “Pº Carmelitas / Hospital de la Santísima Trinidad”. Aprobación provisional desestimada en sesión plenaria celebrada el 9/2/2017.



- Modificación nº 13 del PGOU de Salamanca “Inclusión de la categoría de uso terciario recreativo, establecimientos de juego (TRJ)”.

4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO.

4.1. Planeamiento.

4.1.1. P.G.O.U. de Salamanca de 1.984.

Los terrenos objeto del presente documento se encontraban, en ese periodo, edificados y con uso militar, por el llamado “Cuartel Militar Julián Sánchez El Charro”.

Su clasificación era suelo urbano consolidado con uso global terciario extensivo para grandes instituciones.

4.1.2. Modificación Puntual nº 15 al P.G.O.U. de Salamanca de 1.984.

La denominada Modificación Puntual nº 15 del P.G.O.U. de Salamanca, se aprobó definitivamente mediante Orden de FOM 149/2004 (BOCYL 6/7/04).

Dicha Modificación Puntual al P.G.O.U. de 1.984, deviene del cumplimiento de un Convenio Urbanístico de fecha 8 de julio de 2003 entre el Ministerio de Defensa, el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca y la entidad “El Corte Inglés, S.A.”, sobre los terrenos del Cuartel Militar Julián Sánchez “El Charro” (34.478 m²), sobre el “Polvorín de Tejares” (442.714 m² de superficie registral), así como sobre terrenos situados en la zona del ISPE (7.926 m²). Su objeto era la implantación de un centro comercial, la construcción de viviendas y de un equipamiento multifuncional, todo ello sobre los terrenos del Cuartel Militar Julián Sánchez “El Charro”, una vez que el Ministerio de Defensa preveía la declaración de no interés militar y su posterior desafectación de estas instalaciones.

Con posterioridad el Convenio fue modificado parcialmente mediante un acuerdo adicional de fecha 22 de marzo de 2004.

El objeto de dicha Modificación Puntual nº15 por lo tanto, era dar cobertura a los compromisos de planeamiento, desarrollo urbanístico y gestión contenidos en el mencionado Convenio Urbanístico, y cuya justificación resumidamente se incluía en el apartado 2 “Justificación de su conveniencia y oportunidad” de la Memoria:

- *En primer lugar, la circunstancia de que el Acuartelamiento Julián Sánchez “El Charro” haya dejado de tener interés militar, por lo que procede su desafectación, quedando en situación de alienable. Esta nueva situación posibilita la*



Ayuntamiento de Salamanca

reconsideración sobre el uso de estos terrenos, lo que unido a la necesidad del propio Ministerio de Defensa de colaborar en la financiación de sus Planes de Inversión, según se expone en el convenio, aconseja reconsiderar la recalificación de estos terrenos.

- *El interés del Ayuntamiento de Salamanca de obtener una importante superficie de suelo destinado a espacio libre, en una zona de la ciudad en la que esta dotación presenta un elevado déficit, hace recomendable aprovechar la oportunidad que plantea la desafectación del cuartel para reducir en su ámbito parte de este déficit.*
- *Además, el interés municipal es todavía mayor cuando en el mismo lugar se plantea la posibilidad de obtener, de manera totalmente gratuita, un importante equipamiento multifuncional del que carece todo el barrio de Garrido Sur.*
- *Por último, la posibilidad de construir un centro comercial de calidad, de carácter netamente urbano, que permita equilibrar los flujos generados por las grandes superficies comerciales situadas en los extremos norte y sur del término municipal, en el que, además, el acceso peatonal gane peso frente al uso del vehículo, también representa un atractivo importante para el conjunto de la ciudad.*

El ámbito de la Modificación Puntual nº 15 incluía tanto los terrenos del antiguo Cuartel Militar Julián Sánchez “El Charro” como los terrenos del actualmente denominado campo de fútbol Nemesio Martín “Neme”.

4.1.3. Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

Cuenta con aprobación definitiva mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (B.O.C.yL 23/01/07). Sobre el ámbito objeto del presente documento era de aplicación lo señalado para el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-37 (Avda. de Federico Anaya/Antiguo Cuartel “Julián Sánchez El Charro”).

La propia Revisión establecía la ordenación detallada del sector.

El ámbito del citado sector incluía los terrenos objeto de la anterior Modificación Puntual nº 15, mencionados en el apartado anterior.

4.1.4. Modificación nº 10 Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca 2007.

Mediante iniciativa de la mercantil El Corte Inglés, S.A. se redactó el documento denominado “Modificación nº 10 Avda. de María Auxiliadora” de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, que resultó aprobado inicialmente en sesión plenaria de fecha 30/12/2014 (BOCyL: 16/1/2015), habiéndose sometido a información pública y a la petición de informes sectoriales correspondientes.



Ayuntamiento de Salamanca

El ámbito de la Modificación nº 10 se correspondía con una porción de terreno en forma rectangular con una superficie de 37.941 m², cuyos linderos son:

- Al noreste linda con la trasera del solar a la calle Víctimas del Terrorismo..
- Al noroeste con la calle Alfonso de Castro Alonso Ojeda.
- Al sureste con la Avda. María Auxiliadora.
- Y al suroeste con la calle Alonso Ojeda.

4.2. Gestión Urbanística.

4.2.1. Proyecto de Actuación.

Como desarrollo del planeamiento vigente en su momento, se redactó el correspondiente Proyecto de Actuación aprobándose definitivamente el 12/11/2004, tras el correspondiente trámite administrativo establecido reglamentariamente.

La inscripción Registral del citado Proyecto así como de las fincas resultantes se produjo el 12/4/2005.

4.2.2. Proyecto de Urbanización.

Del mismo modo se aprobó el correspondiente Proyecto de Urbanización con fecha 12/11/2004, tras el correspondiente trámite administrativo establecido reglamentariamente.

4.2.3. Ejecución de las obras.

Finalmente, se concluyó la gestión urbanística de la actuación, con la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización proyectadas y que contemplaba la ampliación de las calles existentes en el perímetro del cuartel así como la apertura de la nueva calle Víctimas del Terrorismo y demás espacios libres públicos, quedando los terrenos completamente urbanizados.

Dichas obras fueron recibidas por el Ayuntamiento de Salamanca con fecha 9/3/2010 y puestas al uso público, por lo que tras dicha fecha, una vez verificado el cumplimiento de todas las obligaciones legales de la propiedad, todo el ámbito de la actuación alcanzó la condición de consolidación urbana.



4.3. Edificaciones realizadas.

De acuerdo a la ordenación detallada establecida, en el ámbito objeto del presente documento existían tres solares edificables, para usos dotacional, de centro comercial y residencial.

4.3.1. Dotación Pública.

El Ayuntamiento de Salamanca concedió la licencia de obras del denominado actualmente Centro Municipal Integrado “El Charro”, con fecha 28/6/2006.

La finalización de obras se produjo en 2010, obteniendo la licencia de primera utilización mediante Resolución de Alcaldía de fecha 17/3/2010.

Con esa misma fecha se produjo la firma del acta de recepción municipal de la nueva edificación, tomando el Ayuntamiento de Salamanca posesión de la misma.

4.3.2. Centro Comercial.

El Ayto. de Salamanca concedió licencia de construcción al Centro Comercial de El Corte Inglés, S.A. por acuerdo de 9 de agosto de 2.007 y su correspondiente licencia de actividad de funcionamiento con fecha 2 de agosto de 2.007 (licencia ambiental).

La licencia de primera utilización del centro comercial se concedió con fecha 17 de marzo 2.010 y la de apertura con fecha 10 de septiembre de 2009.

Mediante Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número 1 de Salamanca, recaída en Procedimiento Ordinario Número 387/2007, se declaró la nulidad de la Licencia ambiental ordenando la retroacción de las actuaciones hasta el momento del inicio de los trámites ambientales, procediendo el Ayuntamiento de Salamanca a realizar un nuevo trámite de concesión de licencias en cumplimiento de la citada Sentencia.

4.3.3. Solar residencial.

El Ministerio de Defensa, en su calidad de titular del citado solar con un uso previsto residencial, no ha realizado iniciativa alguna, estando por lo tanto el solar sin edificar.



5. SENTENCIAS PRODUCIDAS.

Si bien todo el desarrollo de los diferentes planeamientos realizados así como los proyectos redactados y ejecutados de gestión urbanística, se han ido tramitando y ejecutando de acuerdo a los procedimientos legalmente establecidos, se enumeran a continuación las diferentes sentencias anulatorias producidas:

- Sentencia nº 1.711, de fecha 27/09/2007 y notificada al Ayto. el 16/10/2007, por la que se anula la Modificación Puntual nº 15 del Plan PGOU de 1984.
- Sentencia nº 807, de fecha 31/03/2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala Contencioso Administrativa sección segunda, por la que declara la nulidad de pleno derecho de la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la JCyL que, aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Salamanca, en la parte relativa a la delimitación del sector SU-NC 37, así como a la ordenación del mismo, desestimándose por el contrario se declare que los terrenos incluidos en el ámbito conserven la ordenación que tenían en el PGOU de 1984.
- Sentencia de fecha 17 de enero de 2014, sobre el Recurso de Casación Nº 2750/2011 contra la de la Sección 2ª de la Sala Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 31/3/2011 (señalada en el apartado anterior), dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 843/2007.
- Sentencia nº95/2015, de 20/4/2015, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Salamanca que anula la Resolución de Alcaldía de fecha 9 de agosto de 2007 por la que se otorga al Corte Inglés licencia urbanística para construcción de un centro comercial, confirmada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, Sede Valladolid, al resolver el recurso de apelación 439/2015.

6. ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, suspensión ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria.

Ante la situación existente en el ámbito objeto del presente documento, según resulta de lo expuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento de Salamanca, mediante escrito de fecha de 16/2/2016, formuló a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente solicitud de la aplicación del art. 56.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León al ámbito del anterior sector SU-NC 37.

Mediante Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y



Ayuntamiento de Salamanca

León al ámbito anulado del sector de suelo urbano no consolidado nº 37 “Avenida de Federico Anaya / Antiguo Cuartel Julián Sánchez El Charro” del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, se acordó:

- Suspender la vigencia de la ordenación urbanística en el mencionado ámbito.
- Otorgar un plazo de dos años al Ayuntamiento de Salamanca para que elabore y tramite una nueva ordenación urbanística en dicho ámbito.
- Establecer una normativa urbanística transitoria.

Y todo ello, en base a los siguientes fundamentos de derecho:

- No resulta pacífico, a la vista de la redacción literal de la Sentencia nº 807, de 31 de marzo de 2011, cuál es el planeamiento urbanístico aplicable, situación de inseguridad jurídica que no resulta en principio deseable.
- Sea cual sea la ordenación urbanística aplicable como resultado de las resoluciones judiciales citadas, resulta claro que no permitiría el mantenimiento de las edificaciones, instalaciones y obras de urbanización ejecutadas al amparo en el planeamiento anulado, lo que provocaría, un notable perjuicio social y económico para el Ayuntamiento en cuanto a las dotaciones municipales, y pérdida de un gran número de puestos de trabajo vinculados al centro comercial, así como perjuicios económicos para la empresa en particular, y para la actividad social y económica de la ciudad.
- Todo ello sin que haya quedado indubitativamente acreditado que dichas edificaciones, instalaciones y obras de urbanización no puedan contar con un adecuado encaje en el marco de la normativa urbanística.

7. NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO – CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO.

En los anteriores apartados se han descrito los diferentes planeamientos, desarrollos, fases de gestión urbanística y edificatoria producidas que, si bien se tramitaron de acuerdo al planeamiento general vigente y a la legislación urbanística, fueron anulados algunos de ellos en virtud de las sentencias señaladas en el apartado 5 anterior, concluyendo en la situación actual de existencia de una normativa urbanística temporal en el ámbito del planeamiento anulado, gracias a la Orden FYM/288/2016, con el objeto de salvar la inseguridad jurídica existente como resultado de las sentencias producidas.

Esta situación temporal, como la propia Orden indica, tiene un plazo de vigencia de dos años, en el que se obliga al Ayuntamiento de Salamanca a presentar para su aprobación definitiva una nueva ordenación urbanística del ámbito que complete la de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.



Ayuntamiento de Salamanca

Por lo tanto, la obligación legal de poseer un planeamiento completo para todo el término municipal, y no con normas transitorias con plazo de caducidad, así como el imperativo de su redacción al Ayuntamiento de Salamanca de acuerdo a lo dispuesto en la Orden FYM/288/2016, es lo que justifica la necesidad y conveniencia de la redacción y tramitación del planeamiento en el ámbito anulado, y por ello el interés público de la actuación.

El mencionado interés público se acrecienta, como se mencionará más adelante, al considerar tanto el mantenimiento de los criterios y justificación de la anterior Modificación Puntual nº 15 del PGOU de 1984 (ver apartado 4.1.2. de esta MOD 14), así como la conveniencia tanto del mantenimiento de la dotación pública existente (que posee una intensa actividad y uso por la ciudadanía), como por la obtención de una nueva dotación pública que pueda acoger unos usos dotacionales ya perfilados en la propuesta municipal y necesarios en el ámbito, frente al anterior uso residencial previsto, o también, por el mantenimiento del centro comercial que ha permitido la creación de un nuevo foco de la actividad urbana de la ciudad (muy centrada en la Plaza Mayor y su entorno, diversificando por ello la única focalidad existente hasta ese momento) con el consiguiente beneficio para el entorno, por una parte, y la creación de numerosos puestos de trabajo directos e indirectos, por otra.

Por todo ello, se considera suficientemente justificado la conveniencia e interés público de la presente MOD 14 promovida por iniciativa pública del Ayuntamiento de Salamanca.

8. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La Orden FYM/288/2016 afecta a todo el ámbito del antiguo sector SU-NC 37, es decir tanto a los terrenos que en su día fueron del Cuartel Militar Julián Sánchez El Charro, como a los terrenos del actual campo de fútbol Nemesio Martín. La presente MOD 14 analiza las consideraciones, directrices y criterios en el ámbito del antiguo Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”, cuya delimitación se corresponde con la siguiente descripción:

- Al Norte, con la Calle Alfonso de Castro.
- Al Sur, con la Avda. de María Auxiliadora.
- Al Este, con la medianera de las antiguas edificaciones residenciales militares con frente a la Avda. de Alfonso IX de León con solar propiedad del Ministerio de Defensa con frente a la calle Víctimas del Terrorismo.
- Al Oeste, con la Calle Alonso de Ojeda.

En cuanto a la concreción de la delimitación del ámbito objeto del presente documento, se observa una contradicción entre la siguiente documentación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca:

- Plano 01-OG de ordenación general, Plano 07_OD_7369n, 07_OD_7369s de ordenación detallada, y Plano del SU-NC.37, incluido en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado: En estos planos la delimitación del antiguo SU-NC.37



Ayuntamiento de Salamanca

en el ámbito objeto del presente documento, se ciñe a la antigua propiedad del Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”, que contaba con una superficie de 34.478 m².

- Normas Urbanísticas: Ficha nº 37 del Sector de SU-NC Nº 37 “Avd. de Federico Anaya / Antiguo Cuartel “Julián Sánchez el Charro” en la que se menciona:
 - o Superficie bruta del sector: 45.867 m².
 - o Densidad bruta de edificación: 45.867 m² (1m²/m²)
 - o Otras referencias a la documentación incluida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado en Soporte Digital (modificación nº 15 del P.G.O.U. de 1984).
- En el documento mencionado en la anterior ficha nº 37, incluido en el Anejo de Sectores de suelo urbano en Soporte Digital, se determina una delimitación en los planos I.3 y P.1 que incluye en el ámbito de actuación del presente documento, además de la superficie del Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”, otra superficie correspondiente a los semianchos (existentes en ese momento) de las calles a los que da frente como son la Avda. de María Auxiliadora, Alonso de Ojeda y Alfonso de Castro, desglosada en las siguientes cantidades:
 - o Ámbito cuartel:
 - Suelo neto del cuartel: 34.478 m².
 - Suelo público viario: 3.463 m².
 - Total: 37.941 m².
 - o Zona ISPE:
 - Suelo neto: 7.926 m².
 - o TOTAL ZONA CUARTEL + ISPE: 45.867 m².
- Por lo tanto se observa una contradicción en la documentación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca entre la delimitación gráfica de los planos de ordenación general o detallada (superficie 34.478 m² en el ámbito de este documento), y la reflejada en el documento incluido en el Anejo de Sectores de suelo urbano en Soporte Digital (superficie 37.941 m² en el ámbito de este documento), que conduce a una superficie que es la considerada en la ficha nº 37 de las incluidas en las Normas Urbanísticas para el SU-NC-37, y que por aplicación del índice de aprovechamiento, determinaba la densidad bruta de edificación.

A los efectos de solventar la mencionada contradicción, acudimos a lo dispuesto en el art. 1.1.4. “Valor de los documentos del Plan” de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, que en su punto 6 determina como resolver las posibles contradicciones entre documentos gráficos, o entre éstos y las normas urbanísticas, señalando que *“En caso de discrepancia entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación, prevalecerán las establecidas en las Normas, sobre los planos”*. Por lo tanto siguiendo con esta interpretación debemos entender que prevalece la delimitación que conlleva la superficie reflejada en la ficha nº 37 de las Normas Urbanísticas, y por lo tanto, la delimitación a considerar en la presente MOD 14 será la reflejada en los planos I.3 y P.1 incluidos en el Anejo de Sectores de suelo urbano en Soporte Digital (SU-NC 37), y cuya superficie alcanza los 37.941 m².



9. CARÁCTER DE LA ORDENACIÓN.

La finalidad de la ordenación que se pretende, es dar cumplimiento a lo dispuesto en la Orden FYM/288/2016, dotando de planeamiento a un espacio de la ciudad que actualmente se rige únicamente por la normativa urbanística transitoria señalada en la mencionada Orden.

Bien es cierto que la situación generada por la sentencia producida es sumamente particular y con un encaje poco claro en el articulado de la legislación urbanística vigente, como reconoce la propia Orden en la justificación de su propuesta, y todo ello, como más adelante se justificará (ver apartado 11.3.3 de esta Memoria Vinculante de la MOD 14), debido a que no se considera de aplicación la tradicional práctica de que la anulación de un planeamiento revive el anterior, y por lo tanto, se considera que existe un vacío urbanístico. Esta situación hace que exista también una posible discusión teórica sobre si se debe de tratar de una revisión parcial del planeamiento general (figura inexistente explícitamente en la legislación), y que por ello, nos lleva a la denominación de Modificación, que sí contempla la legislación urbanística vigente, y que debe entenderse no como modificación de planeamiento alguno preexistente, sino como una ordenación que completa la vigente del planeamiento general de la ciudad.

Por ello, la presente MOD 14 tiene la consideración de Modificación del Plan General, respecto al planeamiento general vigente en el municipio de Salamanca, dado que no implica su Revisión, según se justifica a continuación.

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante L.U.C.yL.), *“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 cuatro últimos años.”*

El art. 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante R.U.C.yL.), 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”.

Está claro que, en la presente MOD 14, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU (Revisión Adaptación 2004) de Salamanca vigente, debido al tamaño y características de la actuación propuesta, y en particular:

- No se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables: ya que estos suelos han tenido la consideración de urbanos en los diferentes planeamientos generales de la ciudad, al encontrarse en el interior de una trama históricamente consolidada, incluso en la actualidad debido a la ejecución de la urbanización existente que fue recibida, tras los trámites oportunos, por el Ayuntamiento de Salamanca.



Ayuntamiento de Salamanca

- No se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, ya que como tal uso residencial, no se prevé ninguna superficie.
- Estas condiciones se cumplen claramente tanto de forma aislada, como en unión de las Modificaciones del P.G.O.U. aprobadas en los últimos cuatro años, como puede comprenderse por su objeto, y que son:
 - o Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca en la parcela dotacional «Victoria Agradados» y Plaza Maestro García Bernalt, aprobada definitivamente por Orden FYM/568/2014, de 12 de junio (BOCyL 4/7/2014).
 - o Modificación nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, relativa a la parcela dotacional Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la Junta de Castilla y León en Salamanca, aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1158/2014, de 1 de diciembre.
 - o Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca «Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa», aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 10/4/2015 (BOCyL 21/5/2015).
 - o Modificación nº 9, Plaza de los Bandos, del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Revisión/Adaptación 2004), promovido por el Ayuntamiento de Salamanca, aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 11/11/2016 (BOCyL 20/2/2017).
 - o Modificación nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Revisión/Adaptación 2004), sobre inclusión de la categoría de uso terciario recreativo, establecimientos de juego, promovido por «Minijuegos, S.A.», aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 30/12/2016 (BOCyL 20/2/2017).

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C.yL., y el art. 169 del R.U.C.yL. afirma 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, siendo necesaria su justificación de acuerdo a la modificación de la normativa urbanística producida desde su aprobación definitiva.

Por esta razón el contenido de la presente MOD 14 se ajustará a las exigencias legales señaladas en el artículo 169 apartado 1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), que establece en el apartado a) del punto 3 que la Modificación se debe limitar a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, y conforme señala en el apartado b) del mismo punto, deberá contener los documentos necesarios para reflejar estas determinaciones. Y en especial:

- La justificación de la conveniencia de la Modificación, acreditando su interés público (incluida en el apartado 7 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14).
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto



Ayuntamiento de Salamanca

La ejecución de la urbanización se realizó de acuerdo al Proyecto de Urbanización aprobado municipalmente y con los criterios que el Ayuntamiento de Salamanca exige a los actuales desarrollos urbanísticos (mejorando incluso las calidades mínimas exigidas por el Ayuntamiento), por lo que destaca en cuanto a las calidades de materiales e infraestructuras aplicadas con la urbanización del resto de su entorno.





Ayuntamiento
de Salamanca



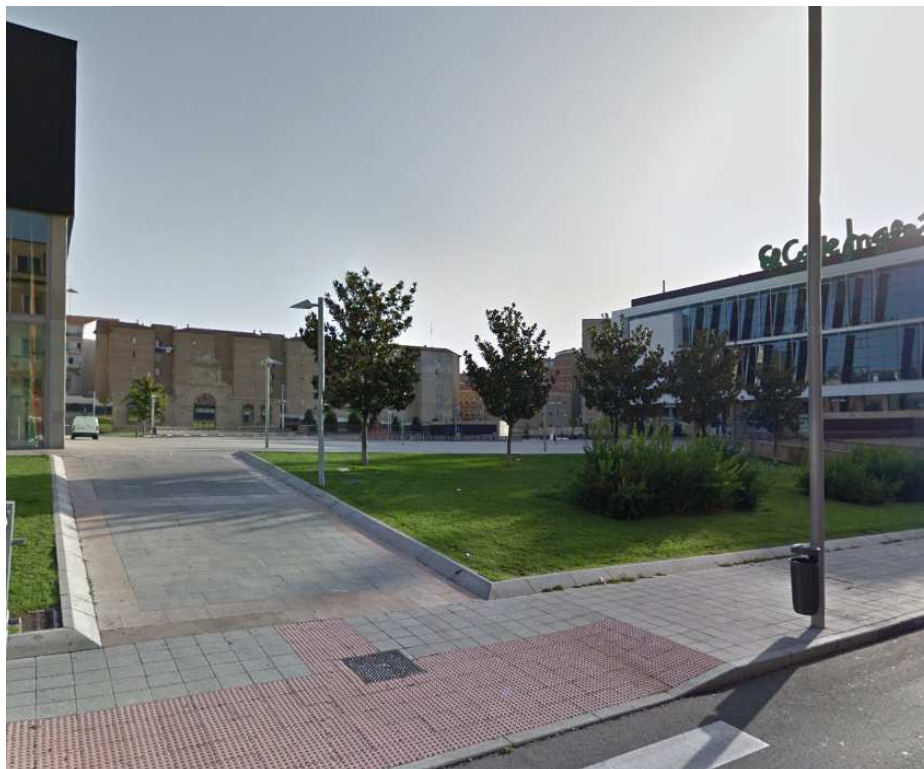


Ayuntamiento
de Salamanca





Ayuntamiento
de Salamanca





Se debe resaltar el excelente resultado de la ejecución de la urbanización realizada, ya que, durante los siete años transcurridos, su uso público ha sido intenso tanto por el uso intensivo y la gran afluencia de ciudadanos a las actividades públicas del centro municipal integrado y de otras realizadas en la denominada actualmente Plaza de la Concordia, como por la atracción peatonal y rodada que ha conseguido la edificación comercial.

10.3. Estructura urbana actual.

El ámbito en el que se encuentran los terrenos objeto de la presente MOD 14, se enclava en una de las zonas más densas de la ciudad, fruto del desarrollismo operado en Salamanca en las décadas de los años 50 y 60 del pasado siglo, y con una calidad paisajística baja.

Se caracteriza por una densa trama residencial con calles no muy amplias, edificaciones de cierta altura y carencia de espacios libres y dotaciones, tal y como se puede observar en la foto aérea que se acompaña a continuación obtenida de un vuelo fotogramétrico realizado en marzo del año 2000.

En la foto aérea se puede ver aún las construcciones e instalaciones del antiguo Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”.



Como se observa, el citado Cuartel Militar constituía una excepción tipológica en el entorno, no ya tanto por la altura de las edificaciones colindantes (de mayor altura las situadas con frente a la Avda. de Alfonso IX de León), sino especialmente por la gran superficie ineditada (frente a la elevada densidad residencial de la malla urbana de los alrededores) necesaria por el uso militar existente en ese momento. De la misma forma también constituía una excepción en cuanto al uso urbanístico por su utilización dotacional para usos militares, frente al residencial casi exclusivo del entorno.

Tras el abandono militar de los terrenos y la desafectación de los mismos al uso de defensa, el desarrollo urbanístico realizado ha dado paso a la situación existente que se refleja en la siguiente foto aérea actual:



Por lo tanto, con la transformación urbanística realizada:

- Se mantiene, como no podía ser de otra forma, la menor ocupación del suelo y diversidad de usos frente al residencial dominante y casi exclusivo del entorno, frente a las características de elevada densidad y exceso de uso residencial existente en el resto del barrio.
- Con una total apertura de los espacios anteriormente encerrados en el Cuartel Militar (por obvias razones los terrenos del cuartel se encontraban cercados y vigilados para un uso protegido), dotándoles de un mayor uso público con la implantación de:
 - o Zonas verdes y espacios libres públicos (incluso una buena parte de la parcela privada posee en superficie un uso público completando la denominada Plaza de la Concordia).
 - o Una gran dotación pública ampliamente utilizada (Centro Municipal Integrado “El Charro”).

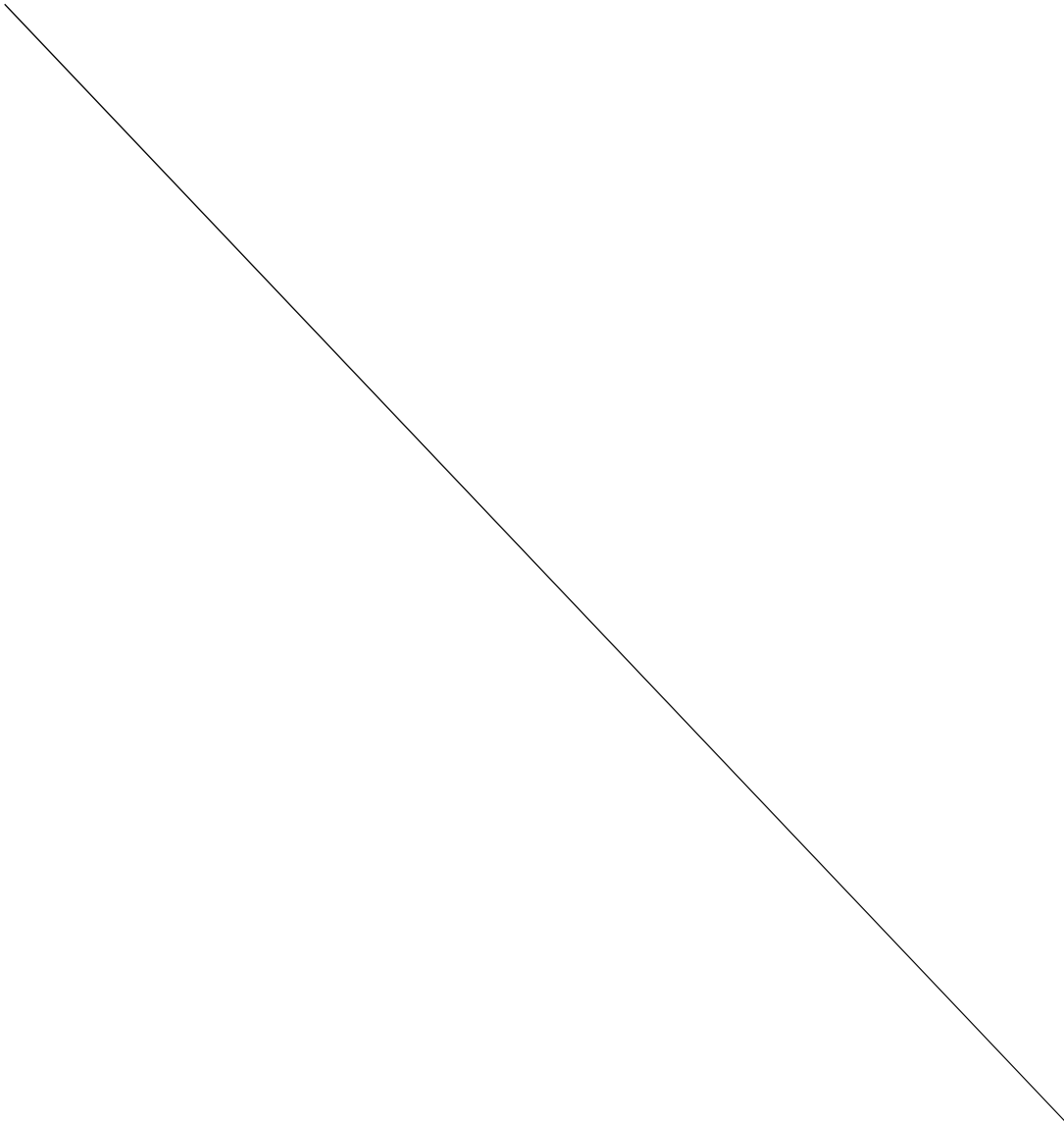


Ayuntamiento de Salamanca

- La ampliación de las vías públicas, dotando a las existentes de mayor superficie peatonal y para aparcamientos, e incluso con la apertura de una nueva calle denominada “Víctimas del Terrorismo”.

- En conclusión con la urbanización ejecutada se propuso aumentar la mayor disposición de suelo público y de dotaciones, ejecutando una ordenación que aumentara la calidad del entorno en el que se enclava, incluso ocultando medianerías existentes.

Para una mejor comprensión se incorporan las fotos anteriores, pero en un ámbito menor:





Ayuntamiento
de Salamanca





Ayuntamiento de Salamanca

Podemos describir la estructura urbanística en el ámbito, con la relación de componentes urbanos que existen, diferenciando los espacios urbanos que lo constituyen:

10.3.1. Morfología.

Responde simultáneamente a una solución mixta, pues respeta la malla básica del ensanche urbano definida por los trazados de calles que coinciden con la trama urbana ortogonal tradicional de esta parte de la ciudad, y es respetuosa con la morfología urbana del entorno, pero al mismo tiempo las edificaciones construidas en la actualidad corresponden a una tipología edificatoria de volúmenes exentos en contraposición con la tipología de edificación cerrada de este ensanche (y en la línea de las anteriores edificaciones cuartelarias). La tipología exenta tiene dos valores comparativos propios:

- No constituyen una ruptura escénica al quedar perfectamente integrados en sus perspectivas de calle y su percepción resulta armonizada al contrastarlo con los frentes de fachada del resto de manzanas colindantes, como se describirá más adelante.
- Al mismo tiempo acompañan de forma adecuada a los espacios libres públicos que se configuran en sus bordes y perímetro, sobre todo en la plaza pública central, que pasa a constituir el elemento singular de la manzana como acompañamiento deseable al equipamiento y al centro comercial que se sitúa en los bordes.

10.3.2. El espacio público y la accesibilidad peatonal.

El espacio público central, además de la dimensión que se justifica en estándares, presenta un valor muy positivo que favorece su utilización para una multitud de eventos públicos así como su variada utilización diaria, lo que unido a la ejecución de los ensanchamientos de calles con espacios ajardinados y el espacio de acerado en el frente de la Avda. María Auxiliadora, permiten una utilización peatonal muy agradable que realza la centralidad de la manzana en su entorno, y favorece el acceso a las zonas de uso público con unas dimensiones adecuadas a la intensidad peatonal ahora generada por los numerosos ciudadanos que resultan atraídos por el conjunto de la actuación.

Este espacio público está constituido como plaza dura conformando en su conjunto un espacio de grandes dimensiones de extraordinaria utilidad como zona pública de estancia y encuentro para los habitantes del entorno, tal y como lo ha demostrado en estos años de dominio y uso público.

10.3.3. La compacidad urbana.

La tipología y altura de las edificaciones recientemente construidas en el interior del ámbito, y su baja ocupación de suelo determinan que el espacio urbano global posea una intensidad de edificación muy inferior a las manzanas del entorno que la bordean.



**Ayuntamiento
de Salamanca**



Sin perjuicio de ello en la calle principal, la Avenida Mª Auxiliadora, se ha tenido muy en cuenta el perfil urbano y la volumetría en altura pues se ha adecuado a las alturas de los edificios que se sitúan en el frente de la calle tal, y como se puede apreciar en el perfil de dicha calle, y que llegan en la mayoría de los casos a nueve plantas.



10.3.4. La accesibilidad rodada.

La ampliación de la red viaria, la realización de un aparcamiento subterráneo de uso público con unas dimensiones muy importantes y la reserva de plazas de aparcamiento en superficie, le dan al ámbito una significación esencial como pieza urbana de gran accesibilidad, favoreciendo con ellos la intensidad de uso de los edificios construidos,



máxime si se tiene en cuenta la deficiencia tan enorme de aparcamiento privado que existe en esta zona de la ciudad, por carecer de este servicio la mayoría de los edificios del entorno, dada su antigüedad.

10.3.5. Los usos urbanos

El destino actual de las superficies y las construcciones de este ámbito urbano constituyen básicamente equipamientos urbanos y se les asigna un carácter dotacional que permite referenciar la manzana dentro de la estructura urbana de la ciudad como un área singular de utilización y servicio para todos los ciudadanos por su destino, y es razonable que la ordenación propuesta mantenga ese carácter de equipamiento.

De esta forma se pueden mencionar las siguientes superficies y usos existentes:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m2)		% SOBRE EL TOTAL
		parcial	total	
Equip C/Alfonso de Castro	Sistema General	3.494,75		
TOTAL EQUIPAMIENTO			3.494,75	9,21
Solar C/Víctimas del Terrorismo	sin uso	4.169,99		
TOTAL SOLAR			4.169,99	10,99
TERCIARIO	Uso público sobre rasante	4.399,99		
	Resto privado	4.880,01		
	Rampas	1.330,74		
	Total Terciario Comercial		10.610,74	27,97
ELP Plaza de la Concordia	Espacios Libres Públicos	6.187,27		
ELP C/Alonso de Ojeda	Espacios Libres Públicos	907,60		
ELP C/Víctimas del Terrorismo	Espacios Libres Públicos	1.031,90		
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42
VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00

Por lo tanto y como puede observarse, nos encontramos ante un ámbito con un uso claramente dotacional y de servicios a su entorno inmediato, por lo que el análisis de necesidad de dotaciones para su ámbito carece de sentido, al servir las dotaciones y equipamientos previstos a ámbitos superiores de la ciudad, actualmente sobredensificados (ver apartado 10.6), y máxime con el destino que se pretende al solar existente.

10.3.6. Funcionalidad

Las características descritas dan una respuesta funcional en la ciudad que resulta positiva y que ha permitido revivir una zona urbana y su barrio colindante sin perjudicar en nada los aspectos funcionales relativos al tráfico o a la modificación de usos tradicionales del ensanche, en el que permanecen los comercios de calle, intensificándose la vida urbana contribuyendo que tengan mayor actividad para constituir un elemento dinamizador para esta parte de la ciudad.



Ayuntamiento de Salamanca

10.3.7. El paisaje urbano

En este análisis de las nuevas edificaciones actuales (tanto dotacional como comercial), además de su adecuación volumétrica, se les ha tratado con una composición de colores en base al uso a que se destinan y la búsqueda de un componente de modernidad que realza su visualización y mejora el espacio logrado en la composición urbana de este ámbito, quedando dentro del ensanche como un espacio que ha revalorizado el entorno de los edificios preexistentes.

Solo queda completar el ocultamiento de las medianerías vistas de los edificios que limitan el ámbito de esta MOD 14 por el Este, y se contempla en esta nueva ordenación la realización de la edificación que realizará el ocultamiento y la terminación compositiva de esa manzana.

10.3.8. Estructura global

De las consideraciones anteriores sobre componentes de la estructura urbana, se deduce que la estructura global existente es correcta y que se verá positivamente reforzada cuando se edifique el solar aludido anteriormente, con un uso de equipamiento, reforzando con ello aún más la singularidad pretendida.

El 72,03% de su superficie se destina a espacios de dominio y uso público, llegando al 83,63% si se incluyen aquellas otras superficies de uso público y dominio privado, lo que supone un esponjamiento poco frecuentes en áreas urbanas de ensanches consolidados, tal y como se puede apreciar en las fotos anteriores, que justifican el carácter de pulmón que se le asigna y que conforma una dotación muy significativa de espacio público de actividad, de tamaño similar a la plaza mayor de la ciudad, y por lo tanto con una posibilidad y flexibilidad de uso que permita acoger numerosas actividades y eventos públicos, tal y como ha venido sucediendo en estos siete años que han transcurrido desde su recepción municipal y puesta al servicio público.

10.4. Actividad económica en el ámbito.

De forma directa, la actividad económica del ámbito de la presente MOD 14 se genera actualmente en el Centro Comercial, del que nos han facilitado los siguientes datos correspondientes al año 2016:

- Empleos directos: más de 400.
- Empleos indirectos más de 400.
- Afluencia de clientes: Una media de 11.400 personas diarias, que suponen un total de 3.648.000 personas al año.

Como puede observarse, se trata de una de las principales empresas de la ciudad por número de empleados directos, más los indirectos que le atienden en labores de transportes, reposición,



Ayuntamiento de Salamanca

abastecimiento de productos de empresas locales y del entorno inmediato, etc. lo que hace que la sinergia de generación de empleo y actividad económica sea especialmente importante.

Del mismo modo, también hay que considerar el aumento de actividad comercial y hostelero que se produce en el entorno inmediato, debido a la afluencia de clientes atraídos por el centro comercial.

De todo ello, se concluye que el citado centro es uno de los focos de generación de actividad económica más importante para la ciudad, favoreciendo otro aspecto crucial como es la desfocalización del centro de la ciudad, generando un foco de atracción hacia un barrio periférico y de gran densidad de población, y por ello con escasa actividad económica o social, que sin él difícilmente podría generar esta atracción y número de visitantes.

Por otra parte, no debemos dejar de mencionar también en este apartado, la influencia positiva que para la actividad económica del entorno, supone el Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, favoreciendo tanto la génesis y emprendimiento en sus instalaciones como sirviendo de foco cultural y deportivo, y en definitiva de atracción, para los comerciantes y demás actividades económicas del entorno.

En cuanto al suelo sin edificar, por este motivo, actualmente no supone generación de actividad económica alguna.

10.5. Actividad social y cultural en el ámbito.

En el interior del ámbito se encuentra edificado el Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, que con una intensa agenda de actividades sociales, culturales y deportivas, se ha convertido en un generador social y cultural de primer orden de la ciudad, existiendo en su interior dependencias municipales administrativas de servicios sociales y participación ciudadana, así como otras relacionadas con el registro general municipal, organismo autónomo de recaudación e información municipal.

Está incluido en la Red de Centros de Participación Ciudadana dependiente de la Concejalía de Participación Ciudadana y Bienestar Social del Ayuntamiento de Salamanca.

De las memorias de los Centros Municipales Integrados correspondiente al año 2016, facilitadas por la Sección de Participación Ciudadana municipal, podemos extraer los siguientes datos comparados de la actividad de los mismos:

- Utilización de los Centros Municipales Integrados en función de la iniciativa de la actividad:

Se observa como el Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, es claramente el que concierne una mayor demanda de actividades tanto por Entidades asociativas, como por los diferentes Servicios Municipales, incluso llegando a ser el



Ayuntamiento de Salamanca

único que han demandado otras Instituciones Públicas (excepción hecha de Miraltormes por su especial vinculación con el colectivo dominicano).

	JULIAN SANCHEZ "EL CHARRO"		MIRALTORMES		IGLESIA VIEJA PIZARRALES		VISTAHERMOSA	
TIPO DE ENTIDAD	Nº		Nº		Nº		Nº	
Vecinos	20.143		4		18		5	
Deportivas	33.257		5		0		5	
Culturales	12.397		15		96		4	
Autoayuda	5.099		0		0		0	
Juveniles	13.024		4		10		0	
Ayuntamiento de Salamanca	0		7		0		0	
Mayores	2.661		0		0		0	
Mujeres	1.970		0		0		0	
Consumidores	0		0		0		0	
Fundaciones	1.298		0		0		0	
Discapacitados	0		2		0		0	
ONG	0		1		0		0	
Educativas	0		5		0		0	
Sociales	0		5		0		0	
Otros	10.741		0		14		3	
SERVICIO MUNICIPAL	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Participación ciudadana	3.048	3,2	16	0,99	0	0	2	6,67
Servicios Sociales (CEAS)	50.678	54,31	150	9,28	3	75	11	36,67
Deportes	20.094	21,53	869	53,77	0	0	8	26,67
OAGER	9.526	10,2	0	0	0	0	0	0
Biblioteca	0	0	48	2,97	0	0	1	3,33
Atención al ciudadano	12.960	13,88	341	21,1	0	0	0	0
Mayores	0	0	192	11,88	0	0	0	0
Juventud	0	0	0	0	0	0	1	3,33
Salud Pública	0	0	0	0	0	0	1	3,33
Bienestar social	0	0	0	0	0	0	2	6,67
PMVU	0	0	0	0	0	0	1	3,33
EM Música	0	0	0	0	0	0	3	10
Otros	0	0	0	0	1	25	0	0
OTRAS INSTITUCIONES PÚBLICAS	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Junta Castilla y Leon	5.062	100	0	0	0	0	0	0
Gerencia SS. Sociales	0	0	0	0	0	0	0	0
Diputación de Salamanca	0	0	0	0	0	0	0	0
Consulado República Dominicana	0	0	12	100	0	0	0	0

○ Número de actividades realizadas:

De igual manera que en el apartado anterior, se concluye que el Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro", es el que acoge un mayor número de actividades de forma destacada, acogiendo un total de 3.537, frente a las 234 del Centro de Vistahermosa, o los 170 del Centro de Miraltormes, o los 58 del centro de la Iglesia Vieja de Pizarrales, destacando de forma especial las actividades lúdica, deportivas, talleres formativos, reuniones u otras de carácter asociativo, tal y como se refleja en la siguiente tabla:

	JULIAN SANCHEZ "EL CHARRO"		MIRALTORMES		IGLESIA VIEJA PIZARRALES		VISTAHERMOSA	
TIPO DE ACTIVIDAD	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Teatrales y Musicales	71	2,01	24	14,12	45	77,59	29	12,39
Conferencias	98	2,77	4	2,35	1	1,72	1	0,43
Reuniones	396	11,20	21	12,35	1	1,72	6	2,56
Talleres Formativos	469	13,26	9	5,29	0	0,00	78	33,33
Cursos-Jornadas	37	1,05	9	5,29	0	0,00	2	0,85
Congresos	1	0,03	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Lúdicas	1.057	29,88	39	22,94	0	0,00	22	9,40
Deportivas	899	25,42	30	17,65	0	0,00	62	26,50
Exposiciones	8	0,23	0	0,00	4	6,90	12	5,13
Educativas	0	0,00	24	14,12	0	0,00	0	0,00
Otros	501	14,16	10	5,88	7	12,07	22	9,40
TOTAL	3.537	100	170	100	58	100	234	100



- Número de usuarios de los Centros Municipales Integrados:

Nuevamente destaca el Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, favorecido por su situación y la alta densidad de población de los barrios del entorno, teniendo un 32% más de usuarios que el Centro de Vistahermosa, tres veces más que el Centro de Miraltormes, y casi 20 veces más que el Centro de la Iglesia Vieja de Pizarrales, tal y como puede comprobarse en la tabla resumen siguiente que enumera el número de usuarios en relación con el promotor de las actividades realizadas:

TIPO DE ACTIVIDAD	JULIAN SANCHEZ "EL CHARRO"		MIRALTORMES		IGLESIA VIEJA PIZARRALES		VISTAHERMOSA	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Organizadas por Entidades Ciudadanas	100.590	50,56	11.150	22,2421704	9.975	97,1180995	56.625	37,5821331
Organizadas por Servicios Municipales	93.306	46,90	36.620	73,0500698	296	2,8819005	90.281	59,919692
Organizadas por otras Instituciones públicas	5.062	2,54	360	0,71813285	0	0	3.764	2,49817482
Representaciones y Festivales	0	0,00	2000	3,98962697	0	0	0	0
TOTAL	198.958	100	50.130	100	10.271	100	150.670	100

De todo ello no cabe sino concluir que se trata del Centro Municipal Integrado, más demandado, con mayor número de actividades, y con más usuarios de toda la ciudad, lo que realza el acierto y la relevancia de su construcción.

La intensa actividad cultural, social y deportiva de este centro, lo han convertido de hecho en los siete años de funcionamiento, en un foco no ya sólo del ámbito del documento, sino también de los barrios del entorno, en las que otras instalaciones culturales como la Biblioteca Torrente Ballester, deportivas como piscinas cubiertas, pabellón multiusos o campos deportivos, se encuentran más allá del cinturón de borde que forma la Avda. de los Cipreses o la de Vicente del Bosque, es decir de forma periférica a los barrios que sirve, por contra de la situación de absoluta centralidad que posee el Centro Municipal Integrado. Lo mismo sucede con otros centros de actividad social y cultural del entorno como la escuela municipal de música, el centro de mayores Tierra Charra, Casa de Juventud de Garrido y otras dependencias municipales con situación más dispersa y de uso más específico.

10.6. Datos demográficos y de necesidad de vivienda.

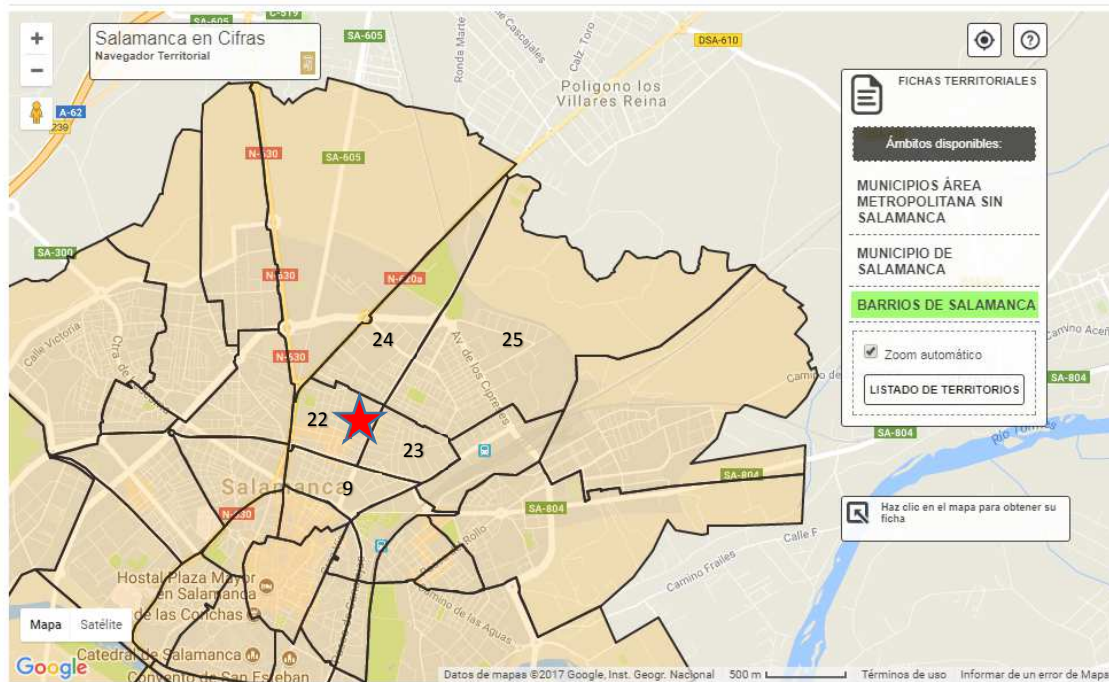
El ámbito de la presente MOD 14, se encuentra en el interior del Barrio de Salesas (22 según denominación del observatorio urbano de Salamanca), considerando que posee influencia en los barrios colindantes 23 Garrido Sur, 24 Chinchibarra, 25 Garrido norte, o 9 Labradores.

Estas numeraciones de barrios que utiliza el Observatorio Urbano, coinciden con las Unidades Urbanas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, si bien éstas se encuentran divididas respecto a las del Observatorio.



Barrios de Salamanca en cifras

[volver](#)



Se señala con una estrella la ubicación aproximada del ámbito de la presente MOD 14.

De las fichas que se encuentran en el citado Observatorio Urbano (que se incluyen en el Anejo nº 3, incluido en el Tomo III Documentación Gráfica de la Memoria Vinculante de esta MOD 14), podemos resumir los siguientes datos:

BARRIO	HABITANTES	Nº VIVIENDAS FAMILIARES
22 Salesas	6.256,00	3.660,00
23 Garrido Sur	7.748,00	4.827,00
24 Chinchibarra	4.447,00	3.192,00
25 Garrido Norte	11.344,00	6.677,00
9 Labradores	5.922,00	3.513,00

Para conocer la actual Densidad de Población, de acuerdo a los criterios del art. 86 del R.U.C.yL, consideraremos las cifras anteriores del Observatorio (más actuales) y las de superficies netas del ámbito reflejadas en las correspondientes fichas de unidades Urbanas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca (que resultan invariables en el tiempo), de acuerdo a la siguiente tabla:

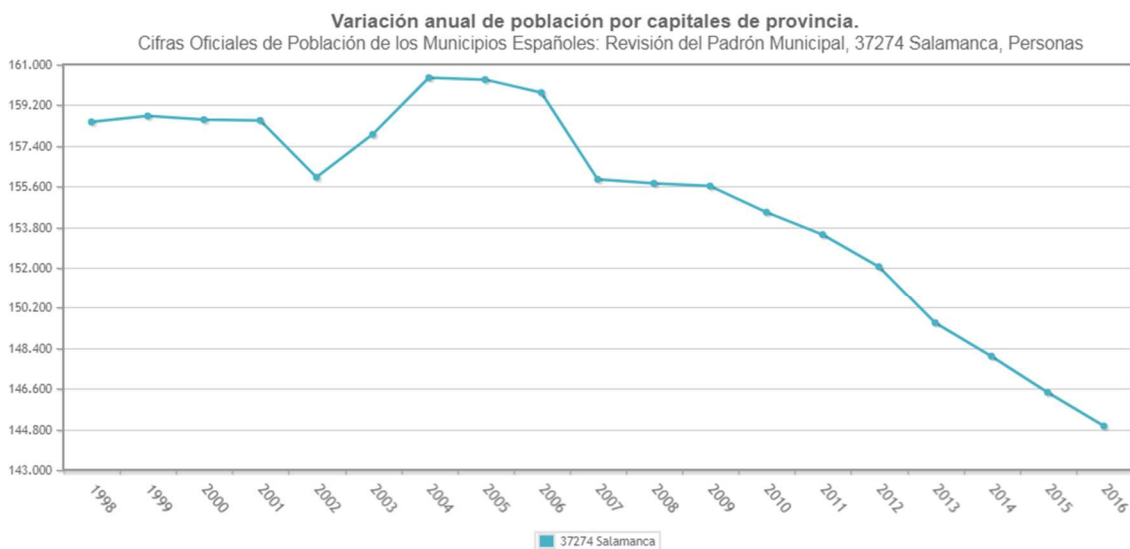


Ayuntamiento de Salamanca

UNIDAD URBANA	SUP. POLÍGONO NETO PGOU (m ²)	TOTAL BARRIO PGOU (m ²)	Nº VIV OBSERVATORIO	DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha)
22a - SALESAS	111.007	160.664	3.660	227,80
22b - SALESAS	49.657			
23a - GARRIDO SUR	84.735	171.547	4.827	281,38
23b - GARRIDO SUR	86.812			
24a - CHINCHIBARRA	122.497	270.489	3.192	118,01
24b - CHINCHIBARRA	147.992			
25a - GARRIDO NORTE	145.553	469.785	6.677	142,13
25b - GARRIDO NORTE	226.316			
25c - GARRIDO NORTE	97.916			
9a - LABRADORES	81.828	164.656	3.513	213,35
9b - LABRADORES	82.828			

Con lo cual se concluye que el entorno de la presente MOD 14, posee una elevada densidad de población que hace aconsejable no aumentar el número de viviendas previstas en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Por otra parte la población empadronada en la ciudad ha disminuido en los años anteriores debido a la crisis económica sufrida, tal y como puede comprobarse en el siguiente gráfico obtenido del Instituto Nacional de Estadística:



Este mismo dato puede comprobarse al comparar las cifras de población que figuran en las fichas de las unidades urbanas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca (que cuenta con aprobación inicial en el año 2004), y las que figuran en las fichas actuales del Observatorio Urbano de Salamanca, tal y como se refleja en la siguiente tabla:



Ayuntamiento de Salamanca

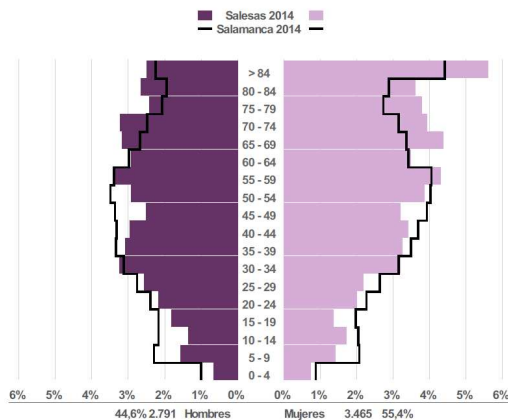
UNIDAD URBANA	POBLACIÓN UNIDAD URBANA PGOU	TOTAL BARRIO S/ PGOU	Nº VIV OBSERVATORIO	DIFERENCIA POBLACION
22a - SALESAS	4.357	7.320	6.256	-1.064,00
22b - SALESAS	2.963			
23a - GARRIDO SUR	4.424	8.861	7.748	-1.113,00
23b - GARRIDO SUR	4.437			
24a - CHINCHIBARRA	3.475	5.441	4.447	-994,00
24b - CHINCHIBARRA	1.966			
25a - GARRIDO NORTE	4.780	14.150	11.344	-2.806,00
25b - GARRIDO NORTE	4.980			
25c - GARRIDO NORTE	4.390			
9a - LABRADORES	3.701	7.066	5.922	-1.144,00
9b - LABRADORES	3.365			

En cuanto a la previsión de proyecciones de población, el INE prevé a nivel nacional unos descensos de población del Estado que pase de los 46.438.422 habitantes en el año 2016, a 45.886.177 en los años 2030-2031, y de 41.068.643 en los años 2065-2066, fundamentalmente por el saldo vegetativo negativo.

Esta misma conclusión puede llegarse por la simple observación de las pirámides de población incluidas en las fichas del Observatorio Urbano de Salamanca, y que se reproducen a continuación, donde además de una disposición invertida de la pirámide, se observa una amplia dominancia de las bandas de mayor edad:

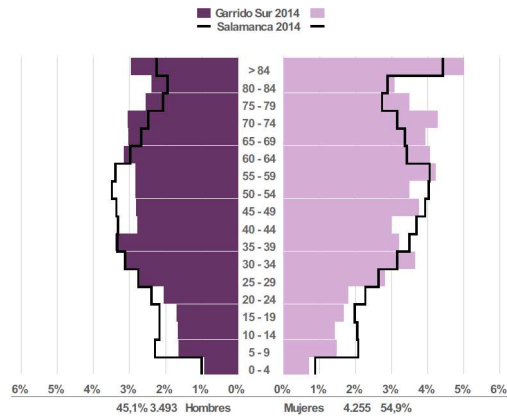
Salesas

Estructura de la población



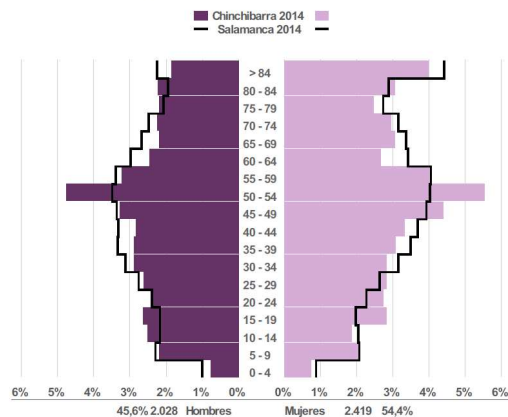
Garrido Sur

Estructura de la población



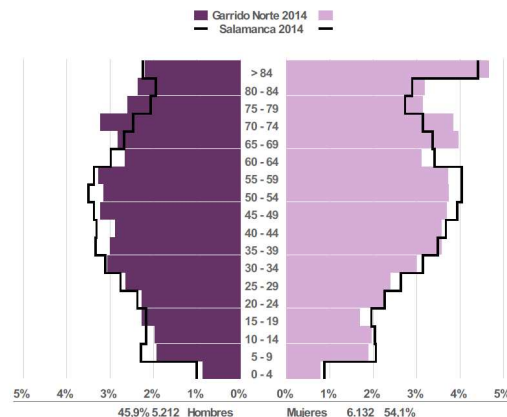
Chinchibarra

Estructura de la población



Garrido Norte

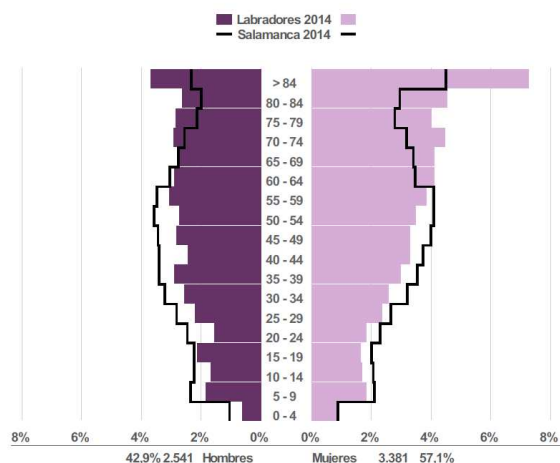
Estructura de la población





Labradores

Estructura de la población



Por todo ello se concluye, que nos encontramos en una zona de la ciudad sobredensificada, lo que unido al descenso de población que ha sufrido la ciudad, al dominio de las bandas de población de mayor edad, y con escasas perspectivas de crecimiento a nivel nacional, se considera necesario y oportuno que en el solar existente en el ámbito de la presente MOD 14, no se produzcan desarrollos residenciales proponiéndose un aumento de las dotaciones al servicio de ámbitos mayores, justificando de esta manera la propuesta de la Corporación Municipal.

10.7. Movilidad urbana.

En enero de 2009 se redactó un “Estudio de tráfico y demanda de aparcamiento” por la creación del Centro Comercial, que analizaba la influencia y el impacto que sobre el tráfico existente tendría la implantación del Centro Comercial y su aparcamiento, realizando un análisis territorial, un análisis del ámbito de estudio y de su red viaria, una descripción de las características principales de la actuación y de la movilidad generada, un estudio de atracción de desplazamientos, una evaluación de la capacidad de los viales, una evaluación de demanda del aparcamiento proyectado en la actuación y un estudio de aparcamientos en el entorno. El estudio concluía principalmente en que el funcionamiento del viario más próximo al entorno de la actuación no se vería afectado por la incorporación del nuevo tráfico generado por la nueva actuación, así como que el aparcamiento construido finalmente en el Centro Comercial podría albergar el volumen de vehículos máximo generado por la actuación estimando no ser necesario utilizar los dos últimos sótanos que bien podrían utilizarse para plazas de aparcamiento en alquiler.

Del mismo modo, durante los años 2011 a 2013 se redactó el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de la Ciudad de Salamanca, donde se realizaba un análisis y un diagnóstico



Ayuntamiento de Salamanca

global de la ciudad y una serie de propuestas concretas para la mejora de la movilidad en la ciudad. Entre las propuestas planteadas en el PMUS, la única que afecta al ámbito es la propuesta de creación de un carril bici por las calles Víctimas del Terrorismo y Alfonso de Castro, en el medio plazo, y una vez se ejecutaran otros trazados de conexión.

La realidad de estos años de utilización y puesta en servicio ha venido a confirmar las conclusiones estimadas en el mencionado estudio de tráfico, señalando por otra parte diversas actuaciones realizadas por el Ayuntamiento o incluso, la construcción del aparcamiento para residentes realizado en la Plaza de Garrido (y no contemplado en el mencionado estudio de tráfico), que si bien por su situación no tiene una influencia directa en el entorno inmediato, si lo es en un entorno cercano.

En el apartado 11.3.16 “Estudio de Movilidad” de la propuesta de la presente MOD 14 se analizan los aforos actuales de tráfico y transporte público, así como la posible influencia de la propuesta que realiza este documento.

11. Ordenación urbanística propuesta.

11.1. Consideraciones previas.

De acuerdo a todo lo anteriormente señalado, nos encontramos con la siguiente situación física y urbanística:

- Tal y como se ha mencionado en el apartado 8 de la presente MOD 14, al ser el ámbito del planeamiento anulado un sector discontinuo, se propone que la nueva ordenación urbanística objeto de la presente MOD 14, se limite al ámbito de la zona correspondiente al SU-NC 37 del antiguo Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”.
- El ámbito objeto del nuevo planeamiento se encuentra totalmente urbanizado, de acuerdo a la tramitación reglamentaria correspondiente exigida en desarrollo de planeamiento y gestión urbanística, tanto en viales como en espacios libres públicos, con todas las infraestructuras necesarias y con altos estándares de calidad, y recibida municipalmente el 9/3/2010, fecha en la que se puso al uso público, pasando a titularidad municipal y encargándose este Ayuntamiento de Salamanca de su conservación y mantenimiento.
- Tanto la edificación del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, construido sobre el solar dotacional previsto en la anterior ordenación, como el centro comercial, se encuentran totalmente edificados, con licencias de primera utilización de fecha 17/3/2010, y funcionando desde dicha fecha.
- Únicamente queda pendiente de edificar el solar de titularidad del Ministerio de Defensa, que se encuentra debidamente vallado.



Ayuntamiento de Salamanca

- Por todo ello, se concluye que se cumplieron todas las obligaciones urbanísticas por los promotores de la actuación, habiendo obtenido tanto los particulares como el Ayuntamiento de Salamanca los solares, espacios urbanizados e infraestructuras que le correspondían en función del anterior planeamiento, finalizando la fase de gestión urbanística, y estando debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias de aplicación en su momento.
- La estructura urbana existente, ha demostrado su compatibilidad y conveniencia con la trama urbana de la ciudad, así como el logro de los objetivos de mayor utilidad pública de la ordenación ejecutada, en todos estos años de funcionamiento desde la finalización de la urbanización y edificación existente.

Por lo tanto, es innegable que la realidad física del ámbito del nuevo planeamiento es la de un suelo urbano consolidado dotado todas las infraestructuras necesarias y exigidas reglamentariamente, incluso con niveles de calidad superiores tanto a los del entorno como a los mínimos exigidos por este Ayuntamiento de Salamanca en los nuevos desarrollos.

Por otra parte, ya la propia Orden FYM/288/2016 de establecimiento de normativa transitoria, reconoce la falta de claridad sobre la determinación del planeamiento urbanístico de aplicación al ámbito, así como la necesidad de comprobar en el nuevo planeamiento la posibilidad de mantenimiento de las edificaciones, instalaciones y obras de urbanización ejecutadas al amparo del planeamiento anulado, y la necesidad de evitar los perjuicios sociales y los quebrantos económicos que a las dotaciones públicas y al centro comercial edificado podría provocar otros procedimientos de restauración de la legalidad.

11.2. Criterios de partida del nuevo planeamiento.

Por todo lo anteriormente expuesto se concluye que los criterios que debe considerar el nuevo planeamiento a redactar y tramitar, los podemos resumir en:

- Cumplir la exigencia tanto de la Orden FYM/288/2016 de establecimiento de normativa transitoria, como de la legislación urbanística general, de dotar a todo el ámbito del municipio del correspondiente planeamiento urbanístico.
- Cumplir los criterios y propuesta que plantea la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Salamanca, que pueden resumirse en:
 - o La nueva ordenación urbanística mantendrá los criterios de diseño existentes, que han demostrado ampliamente durante estos años su conveniencia, coherencia y adecuación con el entorno, y por ello tratará de conseguir la mayor compatibilidad posible con los criterios y estructura del vigente planeamiento general de la ciudad que ya los contemplaba.



- Procurar que, de acuerdo a la legislación vigente, las edificaciones, instalaciones y obras de urbanización, posean el mayor encaje posible en la nueva ordenación que se proponga, evitando mayores perjuicios sociales y de quebranto económico para las administraciones públicas, así como de puestos de trabajo y otros perjuicios económicos para la mercantil titular del centro comercial.
- Se mantengan lo máximo posible la zonificación y usos actuales (evitando mayores costes de urbanización y dada la utilidad demostrada durante los años de puesta al servicio público), excepto el del solar propiedad del Ministerio de Defensa que se propone se establezca, dentro de la categoría de uso dotacional público, la regulación más amplia y flexible posible, incluso dotaciones docentes o institucionales al servicio de la USAL, o actuaciones dotacionales de carácter residencial o social, como pudieran ser viviendas o alojamientos con algún tipo de protección destinados a personas con dificultades de movilidad, o colectivos específicos que necesiten especial protección, etc..

11.3. Ordenación propuesta.

La presente MOD 14, y en cuanto a su condición de modificación y no de revisión del planeamiento vigente tal y como se ha expuesto en el apartado 9 “Carácter de la ordenación”, y por ello los objetivos y propuestas que se plantean en esta MOD 14 incluidos en el apartado 11.2 anterior, cumple todas las exigencias contenidas en el art. 81 del R.U.C.yL., y así:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial: Tal y como se comenta a lo largo de esta MOD 14, se cumple con lo dispuesto tanto en la legislación y demás normativa sectorial, y Orden FYM/288/2016 de suspensión de ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria y demás principios generales para la consecución de los objetivos generales expuestos en el art. 5 del R.U.C.yL..
- b) Ser compatible con planeamiento sectorial, planeamiento de municipios limítrofes y demás políticas municipales: De igual forma se da cumplimiento dado que:
 - Se justifica en los apartados siguientes el cumplimiento de esta MOD 14 con otras normativas y planeamientos sectoriales que pudieran afectarle.
 - No posee influencia alguna con los planeamientos de municipios limítrofes dado su pequeño tamaño y situación interior al núcleo urbano consolidado, como se ha demostrado durante los años de existencia de la ordenación ejecutada.
 - Cumple tanto con los criterios y principios generales de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca (no olvidemos que esta Revisión incluía



la ordenación existente y la propuesta actual la mejora al sustituir el uso residencial anteriormente contemplado por uno dotacional), como con las políticas de la actual Corporación Municipal y criterios concretos que para este ámbito se han señalado en el apartado 11.2 anterior.

- c) Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal y de su área de influencia: En los apartados anteriores de este documento se ha analizado el exceso de densificación que posee el entorno del ámbito de esta MOD 14, y que lleva a la Corporación Municipal a determinar el criterio de sustitución del solar residencial previsto en la ordenación anulada por otro dotacional, que sirva a un mayor ámbito como es el del entorno que rodea al de esta MOD 14. Por otra parte esta actuación no afecta en absoluto a las determinaciones de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca para el resto del término municipal ni de su área de influencia, dada su condición de interior al casco consolidado y menor tamaño, y por ello, sin otras repercusiones a dichas determinaciones del planeamiento general vigente en cuanto a influencia en instrumentos de ordenación del territorio y/o planeamiento, condición de centro urbano de referencia, situación en ámbitos susceptibles de desarrollo económico, atractivo turístico u otras demandas sociales.
- d) Orienta el crecimiento del núcleo de población al completar la trama urbana existente.
- e) Tiene en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados, como se puede comprobar en los apartados siguientes (apartados 11.3.9 y 11.3.11).
- f) Reserva terrenos para emplazamiento de actividades productivas adaptándose a las condiciones socioeconómicas requeridas.
- g) Promueve la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, tal y como se comprueba en los distintos apartados que sobre la movilidad urbana y el estudio de movilidad se incluyen en esta MOD 14 (apartado 11.3.16).
- h) Se analiza y protege el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje, tal y como se puede observar en los apartados que sobre catálogo de edificios, paisaje urbano o estudio ambiental se incluyen en esta MOD 14 (apartados 11.3.4, 11.3.7, 11.3.8 y 11.3.10).
- i) Se exige el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, supresión de barreras, o instalación de ascensores y aparcamientos adaptados.
- j) Se facilitan las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y el fomento del uso de energías renovables, como puede observarse en la ordenanza edificatoria (apartado 13) y en el estudio ambiental incluido en la presente MOD 14 (apartado 11.3.4 y anejo nº 4).

11.3.1. Descripción de la ordenación propuesta.

La realidad física del ámbito, en cuanto a su superficie más bien de menor tamaño, la necesidad de mantener la apertura del nuevo vial (actualmente denominado Calle Víctimas del Terrorismo), y el encaje de las dotaciones públicas existentes, tanto del centro Municipal



Ayuntamiento de Salamanca

Integrado como del gran espacio libre público al que da frente, (cuya realización fue una imposición municipal para permitir un gran número de actividades como se ha demostrado estos años con la importante intensidad de uso ofrecida), así como la conveniencia y buena funcionalidad comprobada durante estos años que ha estado en uso, el logro de los objetivos en cuanto a una mejora de la calidad del entorno en el que se ubica, consiguiendo una mayor disponibilidad de suelos y dotaciones al servicio público, o el coste económico que supondría otra variación sin mayores ventajas para el interés público, nos hacen llegar a la conclusión de que el margen de maniobra para otras zonificaciones es bastante limitado, pudiendo tener únicamente repercusión en la zona comprendida por la calle Víctimas del Terrorismo y el solar existente de titularidad del Ministerio de Defensa.

Estas variaciones, manteniendo los criterios anteriores, únicamente podrían consistir en el carácter peatonal o rodado de la vía, y en los usos que acoja el solar existente.

Por todo ello, y siguiendo las consideraciones y criterios expuestos en los apartados 11.1, 11.2 y 11.3 de esta MOD 14, al objeto de conseguir el menor perjuicio económico y social (máxime con una zonificación que durante estos años ha verificado su conveniencia e integración en el entorno, consiguiendo una gran dinamización y utilidad pública del mismo), así como procurar dar cobertura a las directrices municipales de ampliación de las dotaciones urbanísticas públicas con una mayor superficie dotacional que permita una mayor variedad de usos, es por lo que se propone una nueva zonificación que cumpla, respecto a la realidad física existente y al planeamiento anterior anulado:

- Mantenimiento de las superficies y características tanto de los viarios como de los espacios públicos.
- Mantenimiento de las intensidades edificatorias, usos y condiciones volumétricas de las edificaciones existentes, tanto de uso dotacional como terciario comercial.
- Cambio del uso residencial previsto en el planeamiento anulado, por otro uso dotacional de Sistema General de Equipamiento, en el sentido más amplio posible. Este cambio de uso se considera no sólo adecuado sino conveniente dado que nos encontramos en una de las zonas de mayor densidad poblacional de la ciudad, con valores muy superiores al límite máximo de densidad permitido por la legislación vigente, y con una población en claro descenso, por lo que esta actuación urbanística no sólo no aumenta la densidad edificatoria al no existir ninguna superficie de uso residencial, sino que con el centro comercial y las dotaciones públicas, abastece de unos servicios con claro déficit en el entorno.
- Esta propuesta de uso dotacional no debe ir en contra de los demás criterios de diseño de volumetría de este solar que ya se definían en los planeamientos anteriores (absolutamente correctos y en la línea de los criterios generales de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca), y que perseguían el mayor ocultamiento posible de medianeras colindantes de gran altura, respetando, en su caso, las posibles servidumbres de vistas existentes.

A continuación se muestran unas imágenes tanto del estado actual como de la propuesta que formula la presente MOD 14 (base Google Earth).



Ayuntamiento
de Salamanca



SOLAR MINISTERIO DE DEFENSA

MEDIANERAS DE 7 PLANTAS DE ALTURA





Ayuntamiento
de Salamanca

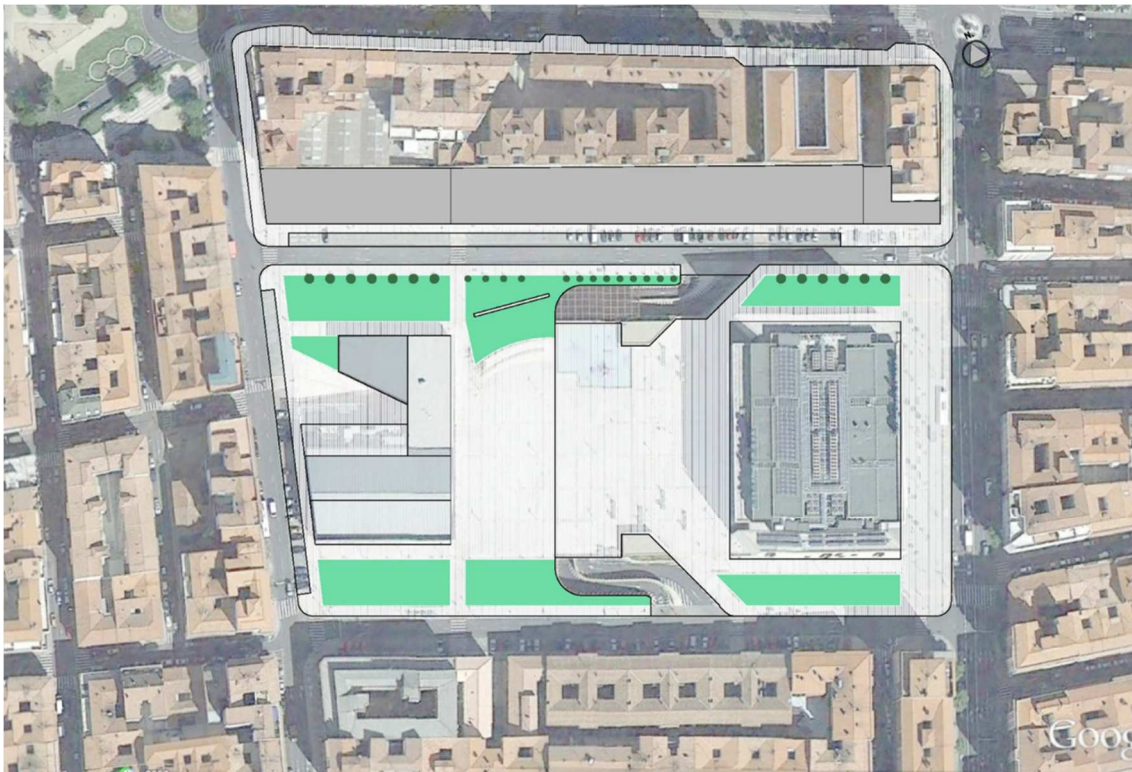




Ayuntamiento
de Salamanca



- **Imágenes aéreas de la propuesta de nueva ordenación urbanística.**





Ayuntamiento
de Salamanca



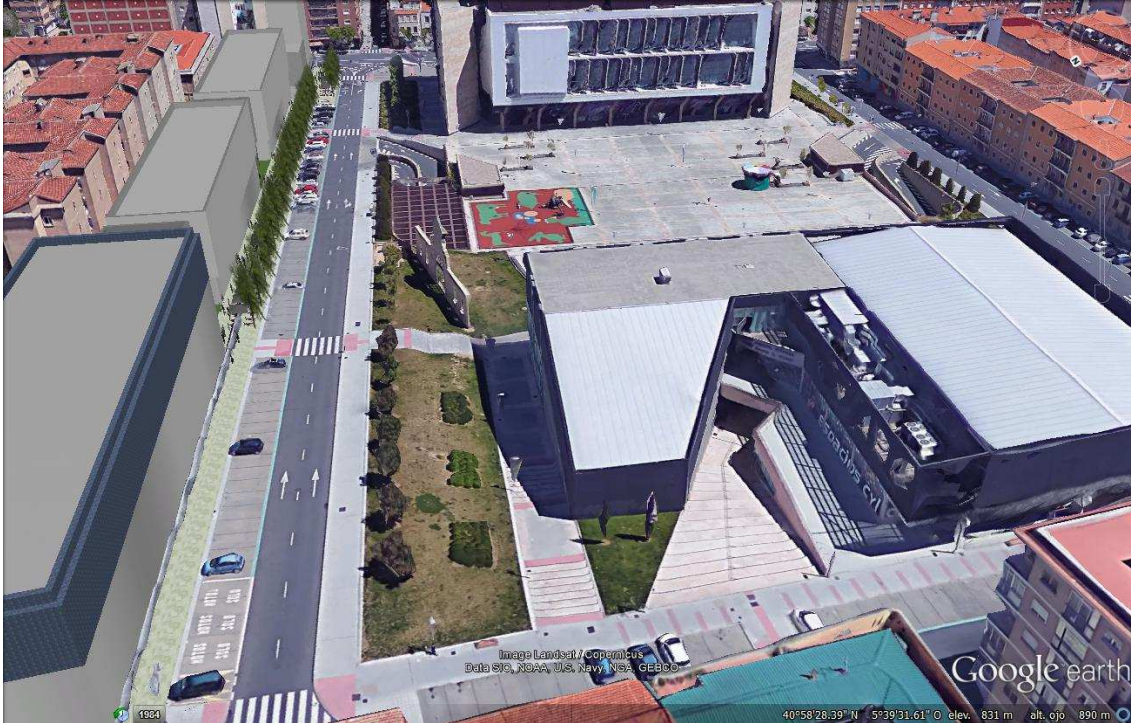


Ayuntamiento
de Salamanca





**Ayuntamiento
de Salamanca**



Por lo tanto, podemos resumir los datos de la nueva zonificación propuesta en la siguiente tabla (mediciones realizadas sobre nueva cartografía municipal año 2016):

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m2)		% SOBRE EL TOTAL
		parcial	total	
Equip C/Alfonso de Castro	Sistema General	3.494,75		
Equip C/Víctimas del Terrorismo	Sistema General	4.169,99		
TOTAL EQUIPAMIENTO			7.664,74	20,20
TERCIARIO	Uso público sobre rasante	4.399,99		
	Resto privado	6.210,75		
	Terciario Comercial		10.610,74	27,97
ELP Plaza de la Concordia	Espacios Libres Públicos	6.187,27		
ELP C/Alonso de Ojeda	Espacios Libres Públicos	907,60		
ELP C/Víctimas del Terrorismo	Espacios Libres Públicos	1.031,90		
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42
VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00

En conclusión, en el ámbito de la actuación de 37.941,00 m² existen:

- 10.610,74 m² de suelo de titularidad privada, que representan un 27,97% del total.
- De estos terrenos, 4.399.99 m² poseen uso público sobre rasante.



Ayuntamiento de Salamanca

- Los terrenos públicos alcanzan una superficie de 27.330,26 m², que suponen un 72,03% del total.
- Si a estos terrenos les añadimos los 4.399,99 m² de uso y dominio público, se alcanza un total de **31.730,25 m², equivalentes al 83,63 % del total, sobre los que existe uso público, en una situación que no tiene ningún otro ámbito de la ciudad.**

Datos que por sí solos justifican el claro interés público de la actuación al conseguir una superficie de titularidad y/o uso público muy superior a cualquier estándar establecido legalmente, obteniendo unas amplias dotaciones para la ciudadanía, así como otros usos complementarios, ajenos al dominante y casi exclusivo uso residencial del entorno. De esta forma se consiguen para la ciudad unos equipamientos y espacios públicos que comporten una dotación significativa y que conviertan este espacio en una nueva centralidad del ensanche de la ciudad con un uso característico de equipamiento y la dotación privada del centro comercial.

En cuanto a los solares dotacionales, se propone:

- La calificación del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro” como sistema general. Se justifica para adaptarlo a la realidad del uso intensivo que lleva teniendo en estos 7 años de funcionamiento y en el que ha dado servicio a sectores más amplios de la población que el propio ámbito de la actuación, teniendo un claro carácter de sistema general.
- En cuanto al nuevo solar, dados los usos dotacionales que pretende la Corporación Municipal, se propone también asignar la calificación de sistema general.
- En ambos casos se mantienen las condiciones volumétricas de la ordenación, y en especial en cuanto a la necesidad de ocultamiento de medianerías del solar colindante con las antiguas viviendas de militares.

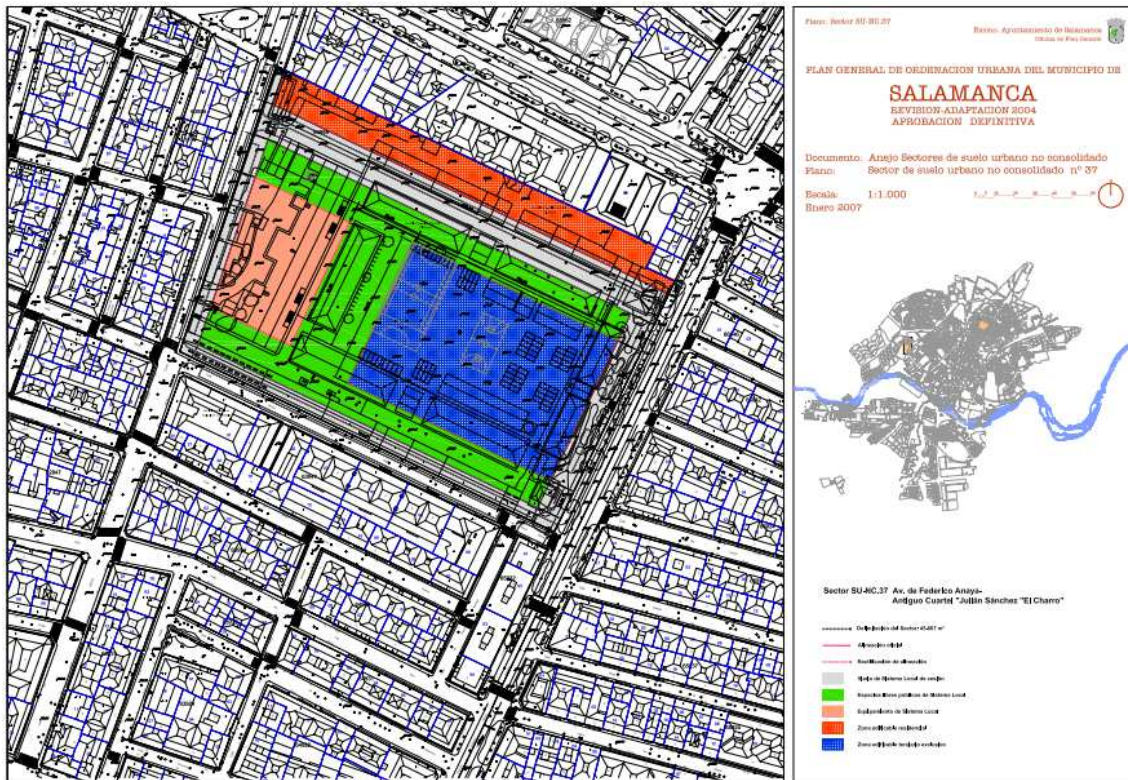
11.3.2. Modelo territorial.

Es también evidente, que la solución que se propone cumple todas las exigencias y requisitos señalados en los apartados anteriores, sin desviarse de la estructura urbana planteada por el vigente planeamiento general y por ello, sin que produzca ninguna alteración del modelo territorial del municipio, tratando de dar cumplimiento al análisis de viabilidad de las edificaciones existentes, construidas al amparo del planeamiento anulado, que exigía la Orden FYM/288/2016, y finalmente, a los nuevos planteamientos que realiza la Corporación municipal. De esta manera, en cuanto al modelo territorial:

- No afecta a los aspectos fundamentales del modelo territorial del municipio, como a la red viaria de los sistemas generales, o a la estructura de espacios libres y equipamientos (mejorándolos y aumentando su superficie con la calificación propuesta de sistema general de equipamiento del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro” y



del solar de titularidad del Ministerio de Defensa). Tan es así que este modelo de zonificación de viarios y espacios libres fue recogida en el plano del SU-NC 37 del vigente planeamiento general (se adjunta a continuación), por lo que se confirma que no va en contra de su modelo territorial.



- Los usos permitidos y las tipologías de la ordenación mejoran la calidad urbanística del ámbito y del entorno, aumentando la diversidad urbana y la mezcla equilibrada de usos, sin incrementar un uso dominante residencial cuya densidad en el entorno es excesiva.
- Las alturas de la edificación se ajustan a su armonización con las edificaciones del entorno, siguiendo los criterios del vigente planeamiento general.
- La ordenación detallada soluciona la edificación adosada a la medianería existente que, tendrá un resultado de mejora estética del entorno.
- Por último, las determinaciones de ordenación mantienen y aseguran la continuidad de la trama urbana y la capacidad de conexión con el resto de la ciudad.
- Por todo ello, la propuesta de ordenación responde fielmente a todas y cada una de las características expuestas y por tanto, se debe concluir que la MOD 14 aumenta la racionalidad, la sostenibilidad y la calidad urbanística, y proporciona a su vez mejoras sobre el cumplimiento de los objetivos de ordenación del Plan General vigente.
- Del mismo modo, en los Fundamentos de Derecho de la Orden FYM/288/2016 de establecimiento de la normativa urbanística transitoria para el ámbito, menciona que *“En todo caso, la ordenación transitoria que mediante esta orden se establece excepcionalmente para el ámbito, no supone una alteración sustancial (ni siquiera una*



alteración menor) del modelo territorial vigente para el término municipal de Salamanca, habida cuenta de la escasa entidad superficial afectada, y de que de su aplicación no se derivará cambio alguno respecto de la situación presente de los usos y actividades a los que están destinados los inmuebles". Por lo tanto, y dado que la propuesta de ordenación que se establece en el presente documento coincide con la existente señalada en la Orden FYM/288/2016, mejorándola en cuanto a la nueva propuesta de dotación pública del solar existente, es una nueva argumentación para concluir la ausencia de influencia sobre el modelo territorial propuesto por el planeamiento general de la ciudad.

11.3.3. Clasificación del suelo.

Tal y como se ha comentado en los apartados anteriores del presente documento, la sentencia nº 807, de 31/3/2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala Contencioso Administrativa Sección Segunda, declara la nulidad de pleno derecho de la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la JCyL que aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Salamanca, en la parte relativa a la delimitación del sector SU-NC 37, así como a la ordenación del mismo, desestimándose por el contrario se declare que los terrenos incluidos en el ámbito conserven la ordenación que tenían en el PGOU de 1984, tal y como puede observarse en la siguiente transcripción literal:

"...En la medida no obstante en la que la parte actora pretende no solo que se anule la delimitación del Sector de SU-NC nº37 y la entera ordenación del mismo sino también que se declare que los terrenos incluidos en su ámbito conservarán la ordenación que tenían en el PGOU de 1984 sin perjuicio de su modificación por el procedimiento correspondiente debe destacarse, y esto sirve para rechazar esta segunda petición, uno, que al enjuiciar la legalidad de un instrumento de planeamiento los tribunales han de verificar si es o no conforme a derecho, sin olvidar que por disponerlo así el artículo 71.2 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, reguladora de esta Jurisdicción (LJCA) los órganos jurisdiccionales no pueden determinar ni la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que anulen ni el contenido discrecional de los actos anulados y dos, que en el caso la Revisión controvertida contiene una norma expresa en cuya virtud se deroga totalmente el anterior Plan General y las modificaciones del mismo, norma que no ha sido impugnada ni mucho menos anulada, de suerte que sin perjuicio de lo que pueda resultar en fase de ejecución de sentencia no parece razonable hacer un pronunciamiento que, siquiera sea en una pequeña parte (la relativa a la modificación nº15), tendría como efecto el desconocerla..."

Y esta situación particular del presente caso, hace que no sea de aplicación lo dispuesto de forma general por diversas sentencias en que cuanto a que *"el efecto típico y característico que la anulación de todo plan comporta es que recobra su vigencia la ordenación urbanística preexistente..."*, pero, como también dice la Orden FYM/288/2016, esta situación existente



Ayuntamiento de Salamanca

en el presente caso a raíz de la redacción literal de la Sentencia nº 807, no resulta pacífico cuál habría de ser el planeamiento urbanístico aplicable al ámbito. Todo ello, como se ha transcrito en el párrafo anterior, debido a que en la propia sentencia se rechaza la pretensión de que recobre vigencia el PGOU anterior de 1984, al no haberse anulado la norma expresa que deroga el mencionado PGOU, el cual a su vez derogó los anteriores, por lo que se puede concluir en la existencia de un vacío urbanístico en el ámbito objeto del presente documento.

Por otra parte, la propia Orden FYM/288/2016 sobre establecimiento de normativa urbanística transitoria para el ámbito, afirma en su Fundamento de Derecho III que la normativa transitoria es *“una previsión análoga al régimen aplicable a los usos de suelo disconformes con el planeamiento”*, y por ello, no realiza declaración alguna de fuera de ordenación, por lo que remite a esta nueva ordenación a fin de que analice que las edificaciones, instalaciones y obras de urbanización puedan contar con el adecuado encaje en el marco de la normativa urbanística y no provoque quebrantos económicos, tanto al ayuntamiento como a la propiedad privada, ni perjuicios sociales por pérdidas de puestos de trabajos y por pérdida de las dotaciones públicas ampliamente utilizadas por los ciudadanos.

Del mismo modo ha quedado acreditado en los anteriores apartados que todo el ámbito de la presente propuesta se encuentra totalmente urbanizado y recibido municipalmente desde el 9/3/2010, siguiendo las oportunas tramitaciones reglamentarias tanto en la fase de planeamiento como en la fase de gestión urbanística, habiéndose puesto al servicio y uso público con total satisfacción, y por lo tanto, habiendo alcanzado el suelo urbanizado la categoría de urbano consolidado y los terrenos edificables la condición de solar. Sin olvidar que dichos Proyectos de Urbanización y Reparcelación han sido eficaces y constan inscritos en el Registro de la Propiedad.

Tampoco podemos olvidar, como se ha indicado en apartados anteriores, que la ordenación existente se ajusta al modelo territorial, y la ordenación propuesta es racional, congruente con el entorno, y que se acomoda al interés público, obteniendo unas superficies y dotaciones muy superiores a las exigidas por cualquier normativa urbanística, y si acabe más beneficiosa al encontrarse en un entorno residencial con exceso de densidad edificatoria y defecto de dotaciones y servicios al público en un entorno cercano.

Del mismo modo, se debe considerar el ámbito a efecto de su clasificación en el contexto global de la ciudad, y en este caso el nivel de dotaciones que contiene, la adecuada inserción en la malla urbana y la idoneidad de los usos, justifica plenamente su consolidación.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 82 del R.U.C.yL., la presente MOD 14 deberá clasificar su ámbito en todas o algunas clases y categorías de suelo definidas en el art. 20, de acuerdo con los criterios señalados en el art. 22 del R.U.C.yL.. Este último artículo indica que los instrumentos de planeamiento, al establecer la clasificación, deberán:



Ayuntamiento de Salamanca

- Respetar los objetivos de la actividad urbanística pública y demás criterios de la normativa urbanística, cuestión sobre la que se insiste su cumplimiento en los diferentes apartados de esta MOD 14.
- Considerar las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, que como se ha mencionado se encuentra totalmente urbanizado y con las obras recibidas municipalmente y en funcionamiento.
- Tener en cuenta los objetivos y propuestas de ordenación del propio instrumento que establezca la clasificación, cuestión recogida del mismo modo en esta MOD 14 al señalar la consideración de suelo urbano consolidado.

Por todos estos motivos, se manifiesta otra justificación más de la condición de suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos en el ámbito de esta MOD 14.

Del mismo modo recordar que la sentencia del Tribunal Supremos de 22 de septiembre de 1986 es un claro ejemplo de la necesidad de que la Administración analice y valore la realidad física existente y justifique su decisión como la lógica consecuencia de aquella. La necesaria conexión entre realidad y decisión no puede ser un corsé que estrangule la potestad del planificador, pero su ausencia, si puede hacer devenir en irracional y arbitraria la decisión. Es una constante de la doctrina de los Tribunales, que la Administración actuante en el ejercicio de su *ius variandi* o de la potestad de planeamiento, potestad que es amplia y con una carga discrecional importante, ha de estar motivada, no pudiendo desconocer la realidad existente, la malla urbana, el grado y tipo de consolidación urbanística existente en cada caso en los ámbitos ordenados. Esto es, debe tomar como referencia la realidad de los hechos y circunstancias fácticas concurrentes y, como consecuencia de ello, la ordenación resultante debe ser congruente y coherente en sí misma y con su entorno, tal y como exige la jurisprudencia.

La Exposición de Motivos de la Ley 5/1999 de Urbanismo señala que, *"Así será suelo urbano consolidado el que haya culminado el proceso de urbanización, es decir, donde no sea preciso delimitar ámbitos para una posterior ordenación detallada ni para el cumplimiento conjunto de deberes urbanísticos. Normalmente este suelo tendrá la consideración de solar, aunque no cabe excluir del mismo, parcelas que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones aisladas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes... El resto del suelo urbano se considerará suelo urbano no consolidado; pero además de su definición negativa, se insiste en sus características propias: así en nuestra concreta realidad esta figura se adapta a los suelos deficientemente urbanizados de las periferias y a los suelos en transformación donde se plantea una ordenación sustancialmente diferente de la existente"*. Criterio en base al cual, no podemos sino concluir que el suelo del ámbito objeto del presente documento ha de ser suelo urbano consolidado.

El art. 11 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León dispone que *"se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que*



permita el planeamiento urbanístico". Y el art. 12.1.a) precisa que la categoría de "suelo urbano consolidado, es el constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico...".

Por todo lo anteriormente expuesto, realidad física y registral existente, puesta al uso público de los terrenos y dotaciones, e interés público de la ordenación, se propone que los terrenos del ámbito objeto del presente documento reciban una clasificación de suelo urbano consolidado, máxime cuando de acuerdo a lo que sostiene la Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sección 5ª, del Tribunal Supremo, en sentencia de 7 de marzo de 2014, **"Junto a este poder discrecional, el planificador se halla sujeto a la imposibilidad de desnaturalizar la realidad al momento de definir el suelo urbano cuando cuente con la totalidad de los servicios y elementos de urbanización o, al menos, que posean una ordenación consolidada. En definitiva, el planificador, que a la hora de clasificar los suelos goza de una amplia discrecionalidad, está vinculado por el citado criterio material, art 8 de la Ley 6/98, aplicable al caso por motivos temporales, esto es, será urbano el suelo que cuente con la urbanización básica, con capacidad suficiente para la edificación, población o actividades existentes o que existirán con la ejecución del planeamiento, debiendo estar dotado como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; respecto del grado de consolidación por la edificación, debe estar incluido en un ámbito delimitado tal que esté consolidado por la edificación en las dos terceras partes de las superficies aptas para la edificación conforme al Plan"**. Cuestiones que, como se ha demostrado anteriormente, se cumple sobradamente en el ámbito del presente documento.

En el mismo sentido se pronuncian otras sentencias como:

- Procedimiento (RC 4731/2004) se indicaba a propósito de la relación entre la normativa autonómica (canaria) y la legislación básica estatal *"incluye en el concepto de suelo urbano los terrenos que cuenten con los servicios que allí se enumeran o que estén consolidados por la edificación "en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística", inciso este último que no sólo alude a un determinado rango normativo sino también a una vocación de fijeza o estabilidad de manera que el enunciado de las características exigibles para la consideración del terreno como suelo urbano no quede entregada a lo que en cada momento establezca el planeamiento urbanístico"*.
- RC 1543/2008 que manifiesta la imposibilidad de someter al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias de SUNC, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, (...) y ello porque no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del SUNC.
- TS en el RC 3345/2011: *"Aunque los criterios de distinción entre las categorías primarias del suelo urbano es un cometido que corresponde detallar a la legislación autonómica y así se declara en el FJ 20º de la STC 164/200, ello lo es siempre dentro de los límites de*



*la realidad con la que ha de operarse y sin impedir la aplicación inmediata en estos aspectos de los preceptos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, que establecen las "condiciones básicas" que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes (149.1.1 de la Constitución), para lo cual se establece la división del suelo en urbano no consolidado y consolidado, excluyendo a los propietarios de estos últimos de los deberes de cesión. Y es **precisamente la realidad física existente**, que evidencia que en las parcelas objeto de controversia existen los servicios urbanísticos ejecutados en su día según el planeamiento, aunque se prevea su reforma, unida a la necesidad de que la interpretación de la legislación autonómica sea respetuosa con la distinción establecida en la normativa estatal de carácter básico entre suelo urbano "consolidado" y suelo no urbano "no consolidado", con un régimen de deberes bien distinto en uno y otro caso, **la que impide devaluar la categoría ya adquirida por los terrenos**, con las consecuencias que ello comporta de ser improcedente integrarlos en unidades de actuación sistemáticas y someterlos a un régimen de obligaciones sustancialmente más gravoso".*

Por lo tanto, se concluye que no cabe la degradación del suelo urbano consolidado una vez obtenida dicha consideración, teniendo en cuenta en el presente caso, que los terrenos han sido completamente transformados y urbanizados conforme a la ordenación preexistente, incluso contando con Proyectos de Actuación, Reparcelación y Urbanización aprobados definitivamente y no recurridos, y por ello con carácter de firmes, y habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento de Salamanca las obras de urbanización y demás dotaciones, llevando al uso público desde el 9/3/2010, adquiriendo desde esa fecha los terrenos la condición de solar.

11.3.4. Sostenibilidad Ambiental.

11.3.4.1. Trámite ambiental.

En relación al presente punto, la normativa aplicable resulta ser el art. 52.bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), el art. 157 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), así como la D.A. segunda del RD Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de prevención ambiental de Castilla y León (TRLPACyL), y los arts. 5.1.a), 6 y D.F. undécima de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

El art. 157.1 RUCyL prevé que "*Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como **las modificaciones que afecten a la ordenación general**, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental*".



La legislación ambiental aplicable resulta ser la señalada, más concretamente el art. 5.1.a) LEA, donde prevé una definición de la evaluación ambiental que resulta ser “(...) procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos(...)”.

El art. 6 de la LEA diferencia los supuestos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada; siendo la ordinaria prevista para supuestos “Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b. Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c. Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d. Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor”.

Por su parte el art. 6.2 LEA señala en relación a la evaluación ambiental estratégica simplificada que, entre otros supuestos, se establece para:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión”.

Así mismo cabe indicar que la propia LEA prevé en su D.F. undécima que las CCAA que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental, deberán adaptarla a lo dispuesto en esta ley en el plazo de un año; así las cosas, entró el vigor con fecha 14



de noviembre de 2015 el TRLPACyL, que prevé en su D.A. segunda al respecto de la evaluación ambiental estratégica que en el ámbito de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de planes y programas a los que se refiera la LEA, que deban ser adoptados o aprobados por la Comunidad Autónoma o una Administración Local, se regirán por lo establecido en la propia LEA, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

Por todo lo expuesto hasta el momento, se hace necesario someter la presente MOD 14 al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, elevando consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en Salamanca, a los efectos de su pronunciamiento.

11.3.4.2. Informe de sostenibilidad ambiental.

Por parte de este Ayuntamiento de Salamanca, y al objeto de dar cumplimiento a la legislación sectorial mencionada en el apartado anterior de esta MOD 14, ha elaborado el documento denominado “Estudio Ambiental Estratégico – Avda. María Auxiliadora”, que se incorpora como Anejo 4, incluido en el Tomo II Anejos de la Memoria Vinculante de esta MOD 14.

Dicho documento analiza e incluye todas las cuestiones señaladas tanto en el art. 111.c) del R.U.C.yL., como en la normativa sectorial de aplicación, y de esta manera incluye:

- Definición, selección y valoración de alternativas, señalando tanto los condicionantes ambientales como los objetivos ambientales estratégicos.
- Caracterización de la situación actual del Medio Ambiente.
- Análisis de los efectos ambientales previsibles.
- Análisis de los efectos previsibles sobre otros planes y programas.
- Medidas preventivas, reductoras y correctoras.
- Medidas para el seguimiento ambiental.

Por todo ello, dada su inclusión en el presente documento y a los efectos de evitar reiteraciones innecesarias, es por lo que en este apartado nos remitimos a lo allí expuesto, recordando que el mencionado documento se deberá completar con aquellas otras medidas y/o documentación que resulte del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica señalado en el apartado anterior.



11.3.5. Cumplimiento de las determinaciones del art. 169 del RUCyL y de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Como se ha indicado en el apartado 9 “Carácter de la ordenación”, y en el anterior 11.3.3. de la presente MOD 14, la situación planteada tras la sentencia nº 807, es sumamente particular, al determinar la ausencia de ordenación urbanística en un ámbito (resuelta temporalmente con la Orden FYM/288/2016) y la no vigencia de otro planeamiento. Por ello, entendemos que deberíamos estar ante una posible Revisión parcial del PGOU, pero dado que dicha figura no tiene cabida en la legislación vigente, debemos denominarla Modificación del P.G.O.U., al no ser una Revisión completa según se determina por la legislación urbanística, y por ello, en cuanto a su contenido, la presente MOD 14 deberá cumplir lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, y así:

- Se limitará a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad. La presente MOD 14 justifica y completa todas las determinaciones de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca completando su ordenación en su ámbito, al haber resultado anulada por sentencia.
- Incluir una Memoria Vinculante donde se justifiquen y expresen los cambios propuestos (documento 1 de la presente MOD 14), y se haga referencia a:
 - o Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público (apartado 7 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14).
 - o Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento que se alteran, reflejando el estado actual y propuesto (apartados de 10 a 15 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14).
 - o Análisis de la influencia sobre el modelo territorial (apartado 11.3.2. de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14).

Por lo tanto, se considera que se da total cumplimiento a lo dispuesto en el art. 169 del R.U.C.yL..

11.3.6. Cumplimiento de las determinaciones de los art. 172 y 173 del RUCyL.

Dado que en el presente documento se parte de la situación actual con normativa urbanística transitoria que cubre temporalmente un vacío urbanístico producido por la sentencia nº 807, se considera que no es de aplicación lo dispuesto en el art. 172 del RUCyL.

No obstante, se recuerda en base a los datos reflejados en el apartado 11.3.1 “Descripción de la ordenación propuesta” del presente documento:

- En cuanto a los espacios libres públicos se reserva un total de 8.126,77 m² de titularidad municipal (sin contar con otros 4.399,99 m² de titularidad privada pero con uso público)



en superficie). Esto representa un 21,42% de la superficie del ámbito, y 23,54 m²/100 m² construidos del único solar lucrativo incluido en la ordenación.

- En cuanto a los equipamientos de titularidad pública, se reservan dos solares con un total de 7.664,74 m², que representan un 20,20% de la superficie del ámbito, y 22,20 m² construidos del único solar lucrativo incluido en la ordenación.
- Ambas reservas resultan muy superiores a las exigidas legalmente.

En cuanto al art. 173, se está en la misma situación, si bien la nueva ordenación propuesta califica como sistema general de equipamiento el solar actualmente existente, por lo que el volumen edificable (al mantenerse la realidad existente) y el número de viviendas del entorno (al no preverse ninguna vivienda en el ámbito) no sufre incremento alguno.

En cuanto a lo señalado respecto a la identidad de los propietarios, se recoge en el apartado 10.1 y Anejo nº 1, incluido en el Tomo II Anejos de la Memoria Vinculante de esta MOD 14.

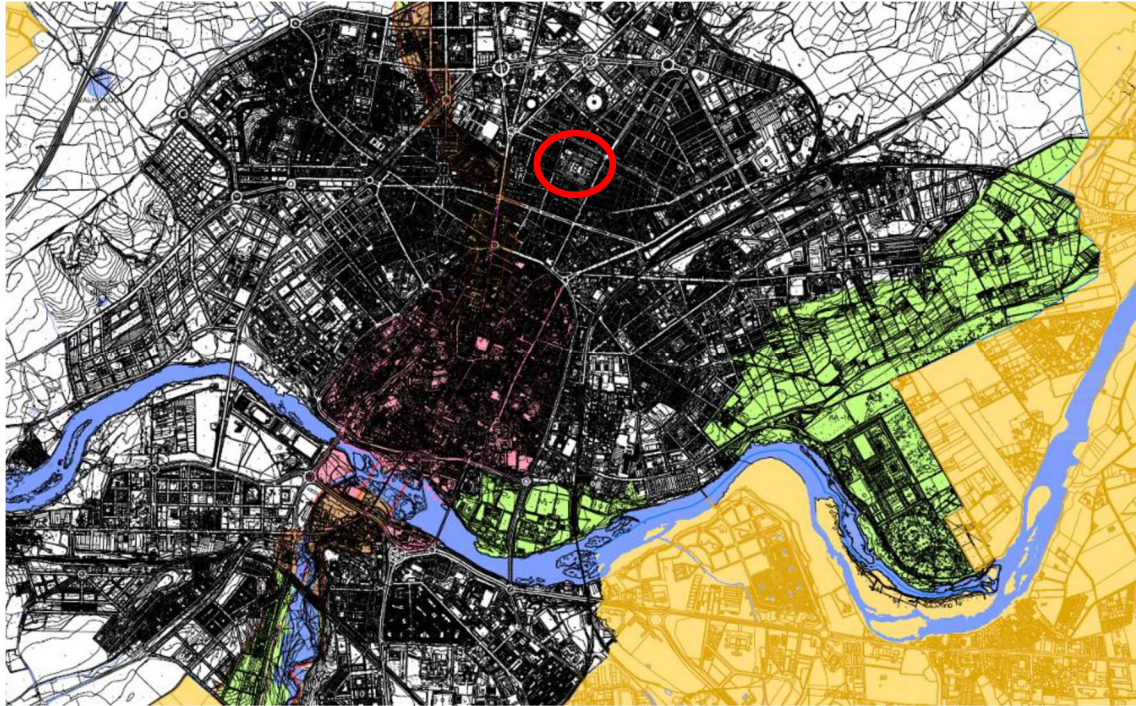
Por lo que se concluye que, sin ser necesaria la aplicación de lo dispuesto en los art. 172 y 173 del RUCyL para el presente caso, las reservas de dotacionales previstas por la ordenación propuesta son muy superiores a las establecidas legalmente.

11.3.7. Cumplimiento de la normativa en materia arqueológica.

En materia arqueológica, ni el objeto ni el contenido de la presente propuesta de ordenación 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 PGOU de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que la ordenación 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 del PGOU (Revisión Adaptación 2.004) de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Se reproducen a continuación, el plano de “Áreas de interés arqueológico” de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, donde se observa que el ámbito de la modificación no está afectada por la normativa de protección del patrimonio arqueológico.



Plano 4.1-OG. Áreas de interés arqueológico.

PROTECCIÓN ESPECIFICA	INTEGRAL	
	ESTRUCTURAL	
	CAUTELA ARQUEOLOGICA	
PROTECCIÓN GENERICA	AA-1 Calzada Vieja de Zamora	
	AA-2 Gran Capitán C/ Zamora	
	AA-3 Puente Romano - Zurguen	
	AA-4 Prado del Zurguen I	
	AA-5 Prado del Zurguen II	
	AA-15 Vega del Tormes I	
	AA-16 Vega del Tormes II	
YACIMENTOS ARQUEOLOGICOS		
LIMITE DEL CONJUNTO HISTORICO DE SALAMANCA		
LIMITE DEL CONJUNTO HISTORICO VIA DE LA PLATA (Inceación 20-11-2001)		
TRAZADO DE LA VIA DE LA PLATA		

En conclusión, en el ámbito de la ordenación objeto de la presente MOD 14 no existe ningún elemento catalogado ni afectado por protección arqueológica, ni incide sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado. **Este extremo ya fue confirmado mediante informe sectorial de fecha 20/1/2015 emitido por la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León** con motivo de la emisión de informe sectorial a la propuesta de la denominada Modificación nº 10 (ver apartado 4.1.4 Antecedentes urbanísticos en el ámbito. Planeamiento. Modificación nº 10, del presente documento), concluyendo que por este motivo no necesitaba ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



Ayuntamiento de Salamanca

11.3.8. Catálogo de edificios de interés.

Si bien la Sentencia nº 807 produce la anulación de la delimitación del sector SU-NC 37 de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, así como su ordenación, no podemos olvidar que en el Catálogo de Edificios de Interés de la citada Revisión se encuentra, en su ficha nº 725 Ac-027, la protección que se otorgaba a elementos del antiguo Cuartel de Infantería “Julián Sánchez El Charro”. Se reproduce a continuación:

CATALOGO 1984		CATALOGO 2004	
		Ambiental C	
Intervención posterior al año 1984:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	Obras permitidas
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	X	
	VACIADO INTERIOR	X	
	MANTENIMIENTO FACHADAS	X	
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS	X	
	REPETICION DE CUBIERTAS	X	
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	X	
Nº DE PLANTAS			
Valoración de la Intervención:		Observaciones: <i>Deberán recuperarse, para integrarlos en la nueva propuesta arquitectónica, el acceso principal y los paños laterales que lo enmarcan (mínimo tres huecos cada uno)</i>	



Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS

Denominación: Cuartel de Infantería
 Localización: AV FEDERICO ANAYA, 27
 Ref. Catastral: 64958 12A Identificación 1984:

Nº FICHA: 725
 Ac-027


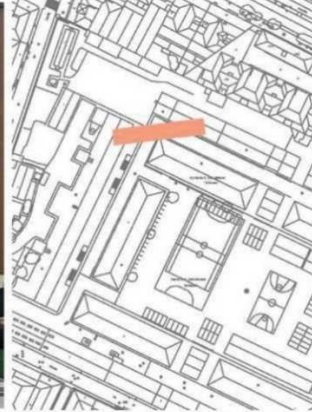
Fecha Construcción: 1920
 Estilo: Historicismo Autor: J. Ramón y Sena
 Propiedad: Pública Usos:
 Materiales Fachada: Sillería de piedra franca
 Características singulares: Cuerpo de Guardia y pabellones delanteros
 ESTADO CONSERVACION: Bueno Fachada:
 Estructura: Cubierta:
 GRADO DE INTERES:
 Histórico:
 Arquitectónico: Disposición típica de la zona frontal de un cuartel de principios del S XX
 Urbano:



Ayuntamiento de Salamanca

En cumplimiento de diversos acuerdos municipales, durante la ejecución de la urbanización del sector, se produjo el traslado de la antigua Puerta del Cuartel, construida en piedra con sus escudos, enmarcando de esta manera la gran plaza, denominada de la Concordia, reforzando así su relevancia.

Por lo tanto, la presente MOD 14 propone incluir una Modificación de la mencionada ficha del Catálogo de Edificios de Interés de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, que se ajuste a la realidad finalmente ejecutada (manteniendo modelo de ficha y conceptos de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca), proponiendo la siguiente:

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004		CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS		
Denominación: Fachada antiguo Cuartel de Infantería		Nº FICHA 725		
Localización: PZ DE LA CONCORDIA		Ac-027		
Ref. Catastral:		Identificación 2004:		
				
Fecha Construcción: 1920		Autor: J. Ramón y Sena		
Estilo: Historicismo		Usos:		
Propiedad: Pública				
Materiales Fachada: Sillería de piedra franca				
Características singulares: Cuerpo de Guardia y pabellones delanteros				
ESTADO CONSERVACION: Bueno		Fachada:		
Estructura:		Cubierta:		
GRADO DE INTERES:				
Histórico:				
Arquitectónico:		Disposición típica de la zona frontal de un cuartel de principios del S XX		
Urbano:				
CATALOGO 2004				
<i>Integral</i>				
Intervención posterior al año 2004:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL		Obras permitidas	
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA			
	VACIADO INTERIOR			
	MANTENIMIENTO FACHADAS			
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS			X
	REPETICION DE CUBIERTAS			
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS			
	CONSERVACIÓN DEL ELEMENTO			X
Nº DE PLANTAS				
Valoración de la Intervención:		Observaciones:		



Ayuntamiento de Salamanca

De esta forma se cumple con lo dispuesto en el art. 84 y 115 del R.U.C.yL. al mantener, completar y actualizar el catálogo de todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, indicando su grado de protección, así como lo dispuesto en el art. 96 en cuanto a criterios normas y previsiones de protección.

Del mismo modo, la ordenación propuesta cumple lo dispuesto en el art. 17 del R.U.C.yL. en cuanto a que la adaptación de la urbanización y edificación propuesta se adaptan y respetan los valores culturales del elemento protegido, definiendo un entorno que lo realza.

11.3.9. Cumplimiento de la normativa en materia protección civil.

En relación con las afecciones en materia de protección civil, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Por parte de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León se ha informado en otras ocasiones, que consultada la base de datos cartográfica disponible a nivel de municipio, Salamanca se encuentra afectada por los siguientes riesgos/peligrosidades:

- Riesgo de Inundaciones : Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010:
 - o Riesgo: Medio.
- Riesgo de Incendios Forestales: Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL). (Fuente DG del Medio Natural fecha de actualización cartográfica 20 de febrero de 2011):
 - o Riesgo Local: Moderado.
 - o Índice de Peligrosidad: Bajo.
- Riesgo por carretera y ferrocarril: Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL):
 - o Riesgo por carretera: Alto/Medio.
 - o Riesgo por ferrocarril: Medio/Bajo

En el caso que nos ocupa no conlleva aumento o variaciones de ningún tipo de riesgo de los señalados anteriormente.

Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una modificación de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca interior al casco urbano y de escasa relevancia en este aspecto por los usos previstos y por su menor superficie.



Ayuntamiento de Salamanca

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 (NCSP-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. M ^o 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).

No obstante, se indica que este ámbito está fuera de la zona de inundaciones contempladas, así como alejada de zonas de carreteras y ferrocarriles. Sobre otros riesgos naturales como de incendios forestales carece de repercusión al encontrarse en una zona urbana consolidada, y en cuanto a deslizamientos de terrenos, tampoco tiene influencia al no existir este riesgo en el subsuelo como se ha podido comprobar en la construcción de las edificaciones construidas en el propio ámbito.

En cuanto al proyecto de la Norma Sismorresistente que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, analiza que en el territorio municipal de Salamanca los valores de aceleración sísmica son inferiores a 0,04 g. por lo que, no es necesario establecer medidas preventivas.

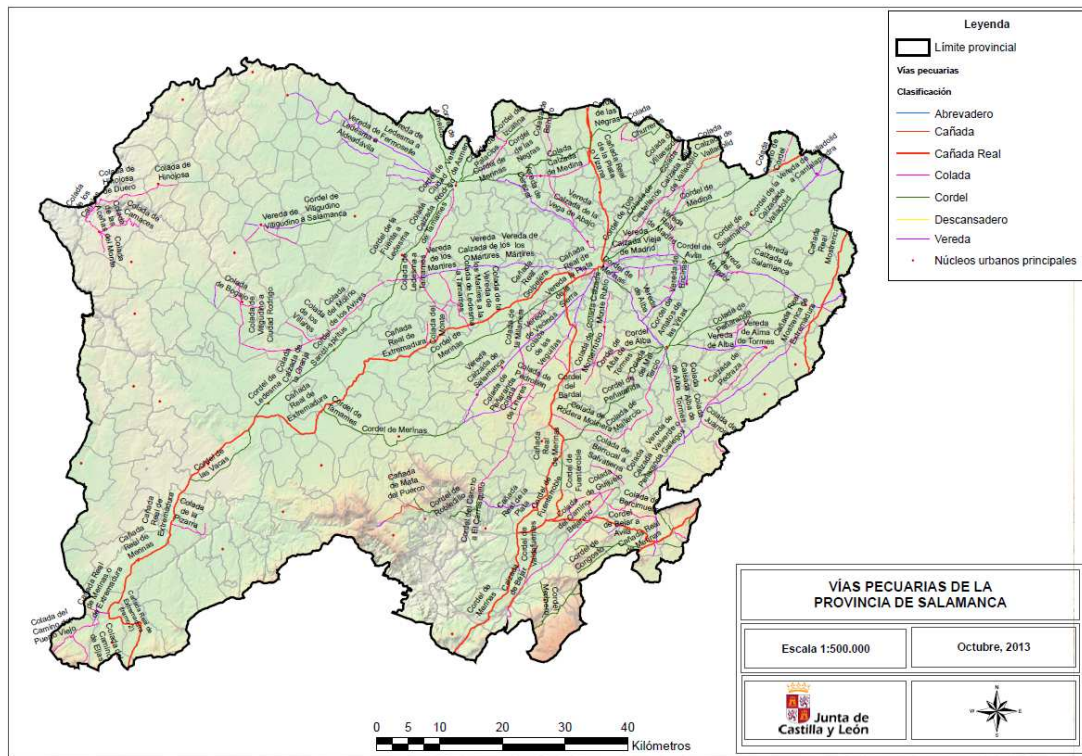
En cuanto a los riesgos tecnológicos, el ámbito se localiza alejado de centrales nucleares, y en cuanto al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito se encuentra igualmente alejado de vías importantes de transporte. Asimismo, no existe almacenamiento de sustancias peligrosas por lo que, es claro que no se aumenta ni varían las condiciones existentes sobre los riesgos mencionado, y por su situación y pequeño ámbito no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente MOD 14, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no siendo necesario adoptar ninguna medida correctora, por las propuestas que se formulan.



11.3.10. Afecciones a vías pecuarias.

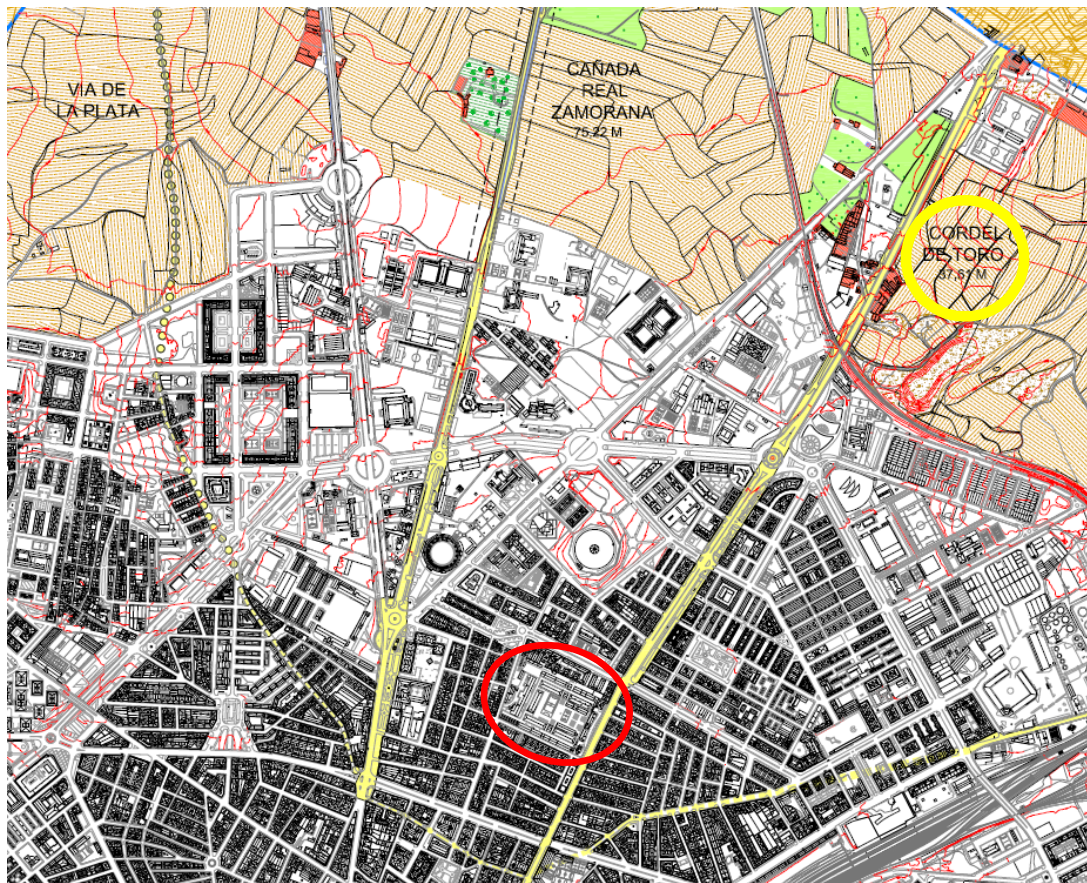
La ciudad de Salamanca se encuentra atravesada por diversas vías pecuarias, tal y como puede observarse en la siguiente imagen.



Existen tanto Cañadas, como Cordeles, Coladas o Veredas, destacando por su importancia la Cañada Real de la Plata o La Vizana, el Cordel de Toro o el de Medina.



La vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca en su plano 1-PI “Análisis del territorio”, señala con mayor detalle el trazado de estas vías pecuarias por el término municipal, tal y como puede observarse en la imagen siguiente del entorno del ámbito de la ordenación del presente documento.





Tal y como puede observarse en la imagen anterior, la actual Avenida de María Auxiliadora y su prolongación de la Avenida de Federico Anaya coincide con el Cordel de Toro. Por lo tanto el ámbito objeto de la ordenación propuesta limita al Sureste con el citado Cordel de Toro, no existiendo ninguna otra vía pecuaria en el interior del ámbito.

Debido a la zonificación propuesta, y encontrarse en el casco urbano, no existe influencia alguna sobre la mencionada vía pecuaria.

11.3.11. Afecciones por Normativa de ruido.

El presente apartado pretende comprobar la situación acústica del ámbito. Este estudio permite además, determinar el impacto acústico existente en las parcelas del ámbito, permitiendo si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (adecuación de los aislamientos de fachadas, empleo de asfaltos fonoabsorbentes...) que minimicen los efectos negativos que puedan detectar.

El principal foco de ruido es el tráfico rodado, en el que destaca la Avda. María Auxiliadora.

- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El área objeto de estudio se localiza en la zona norte de la ciudad, en el barrio de Salesas situada entre las calles Víctimas del Terrorismo, Alonso Ojeda, Avda. M^a Auxiliadora y Alfonso de Castro.



Ayuntamiento
de Salamanca



En la siguiente fotografía aérea se puede observar la localización exacta de la zona de estudio.





Ayuntamiento de Salamanca

- **NORMATIVA DE APLICACIÓN.**
 - o Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO nº L 189, de 18 de julio de 2002).
 - o Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - o Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - o Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - o Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
 - o Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, publicada en el BOP Núm. 223, de 18 de Noviembre de 2004, con corrección de errores en el BOP Núm. 237, de 10 de Diciembre de 2004, y modificaciones publicadas en BOP Núm. 101. 28 de Mayo de 2.008, y BOP Núm. 112 de 13 de junio de 2012.
 - o Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que aprueba el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Salamanca.

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León, establece los valores límites relacionados con los usos del suelo, y la Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que publica el Mapa Estratégico de Ruidos de Salamanca con el detalle las características que deben tener estos terrenos.

Los objetivos generales son: prevenir la contaminación acústica y su efecto sobre las personas y el medio ambiente y establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las administraciones públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

El artículo 8 de ésta Ley define las áreas de sensibilidad acústica:

- TIPO I: Área de silencio.
- TIPO II: Área levemente ruidosa.
- TIPO III: Área tolerablemente ruidosa.
- TIPO IV: Área ruidosa.
- TIPO V: Área especialmente ruidosa.

En las áreas urbanizadas, situación existente, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:



Tipo de área acústica		Índice de ruido dB(A)			
		L _d 7h – 19h	L _e 19h – 23h	L _n 23h – 7h	L _{den}
TIPO I	Área de Silencio	60	60	50	61
TIPO II	Área levemente ruidosa	65	65	55	66
TIPO III	Área tolerablemente ruidosa - Uso de oficinas o servicios y comercial. - Uso recreativo y espectáculos	70	70	65	73
		73	73	63	74
TIPO IV	Área ruidosa	75	75	65	76
TIPO V	Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Valores límite de niveles sonoros ambientales (Ley 5/2009).

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos (Real Decreto 1367/2007).

Así pues, en nuestro caso concreto nos encontramos en áreas de silencio de tipo III y V al ser las parcelas de uso terciario y dotacional.

- METODOLOGÍA.

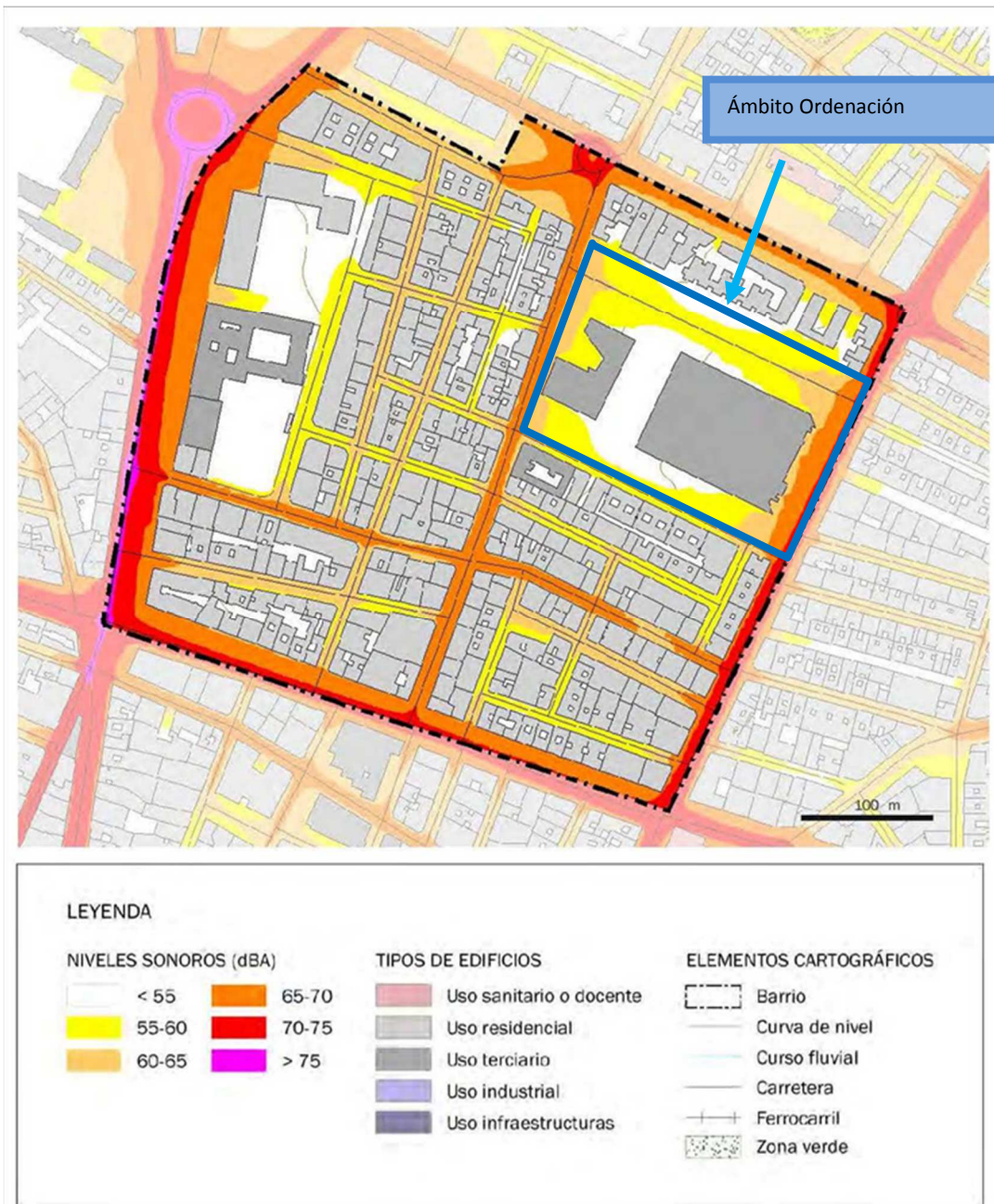
Para el presente análisis se parte del Mapa Estratégico de Ruidos y Planes de Acción en materia de contaminación acústica de la aglomeración del municipio de Salamanca publicado el 6 de Octubre de 2014. En la realización de dicho trabajo también se han seguido la metodología básica descrita en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan, en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como en el documento “Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated on Noise Exposure”, elaborado por el grupo de trabajo de la Comisión Europea sobre evaluación de la exposición al ruido (WG-AEN).



- MAPAS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

NIVELES SONOROS. PERIODO DÍA (Ld)

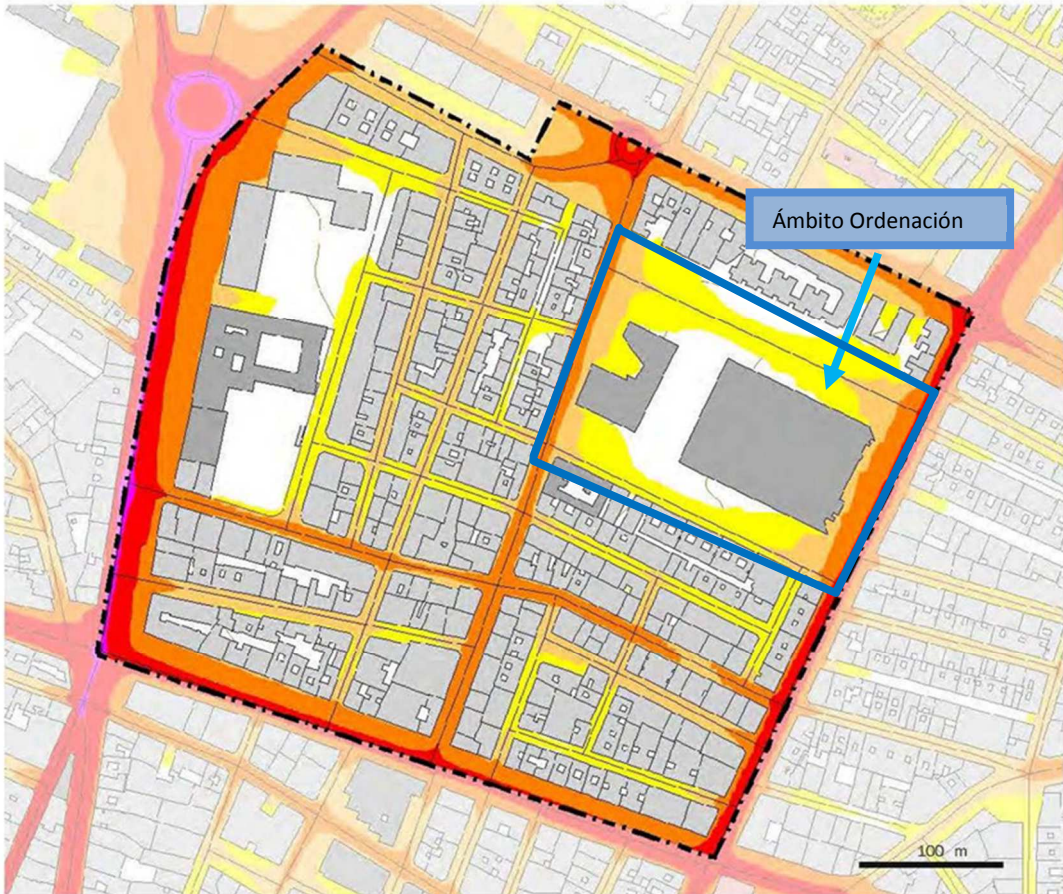
A continuación, se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo día (Ld), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.





NIVELES SONOROS. PERIODO TARDE (Le)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo tarde (Le), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.

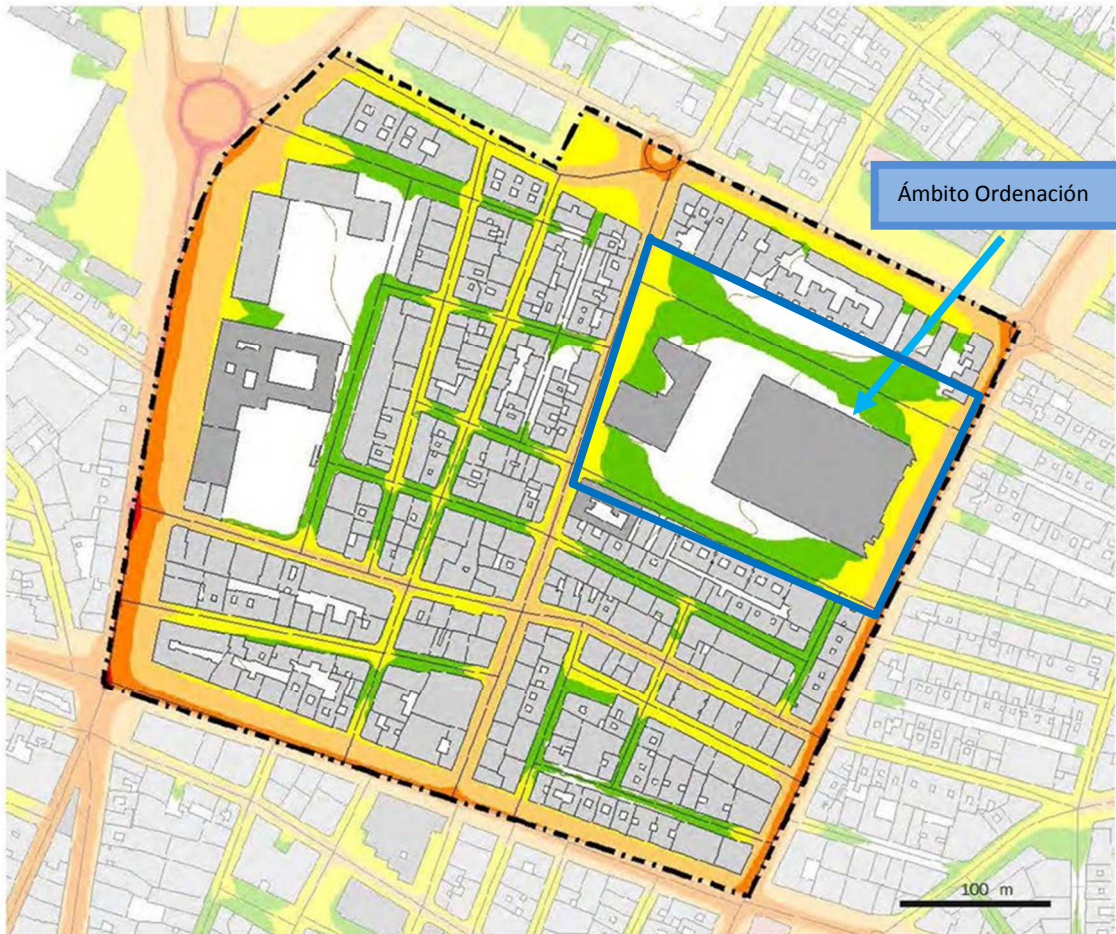


NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS	ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS
< 55	65-70	Uso sanitario o docente	Barrio
55-60	70-75	Uso residencial	Curva de nivel
60-65	> 75	Uso terciario	Curso fluvial
		Uso industrial	Carretera
		Uso infraestructuras	Ferrocarril
			Zona verde



NIVELES SONOROS. PERIODO NOCHE (Ln).

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.

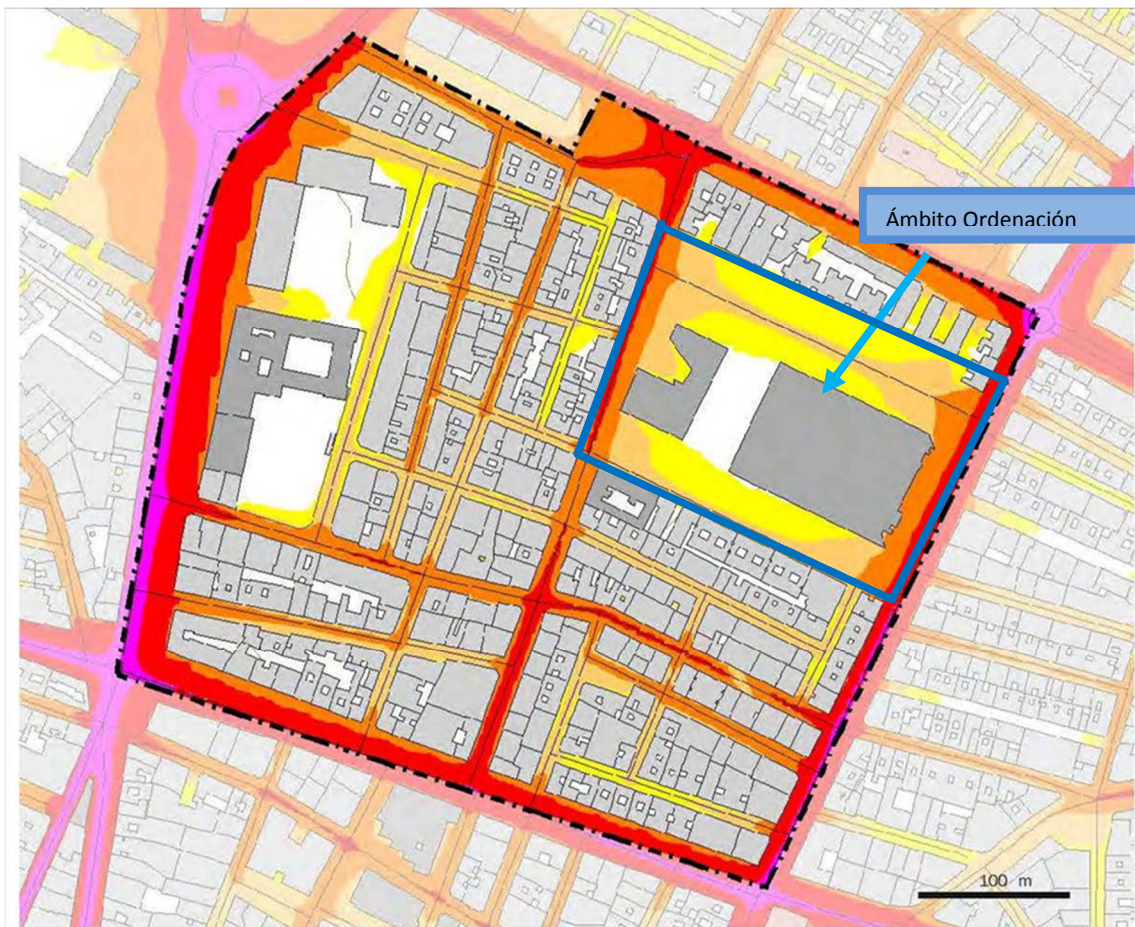


NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS	ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS
< 50	60-65	Uso sanitario o docente	Barrio
50-55	65-70	Uso residencial	Curva de nivel
55-60	> 70	Uso terciario	Carretera
		Uso industrial	Ferrocarril
		Uso infraestructuras	Zona verde



NIVELES SONOROS. PERIODO 24 HORAS (Lden).

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

	< 55		65-70
	55-60		70-75
	60-65		> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

	Uso sanitario o docente
	Uso residencial
	Uso terciario
	Uso industrial
	Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

	Barrio
	Curva de nivel
	Curso fluvial
	Carretera
	Ferrocarril
	Zona verde

Se concluye que la presente MOD 14 cumple los objetivos de calidad acústica y es compatible con la protección del medio ambiente sonoro.



Ayuntamiento de Salamanca

11.3.12. Sistemas generales.

Siguiendo los criterios marcados en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca así como aquellos otros de la presente MOD 14 (apartado 11.2 de la Memoria Vinculante), se definen:

- Sistema General Viario.

La vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca establece, en el entorno del ámbito de la presente ordenación, como Sistema General Viario a la superficie ocupada por la Avenida de María Auxiliadora, y que coincide con el Cordel de Toro, como hemos visto en el apartado 11.3.10 del presente documento.

Por lo tanto, como es lógico y al objeto de mantener el criterio del planeamiento general y de dar continuidad al ancho del sistema general existente, se propone mantener para la citada superficie de viario la condición de Sistema General Viario, cuya superficie alcanza los 1.026,05 m².

- Sistema General de Equipamiento.

Como se ha comentado anteriormente, se propone calificar como sistema general de equipamiento a los dos solares dotacionales previstos en la ordenación propuesta:

- o Centro Municipal Integrado “El Charro”: Este centro de titularidad municipal posee una intensa actividad tanto social, como deportiva y cultural, habiendo alcanzado su influencia de acción un ámbito mucho mayor que el de la ordenación propuesta, sirviendo a toda la ciudad en muchos de sus servicios, por lo que, en cumplimiento con lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del RUCyL, debe otorgarse una calificación de sistema general de equipamiento. Su superficie es de 3.494,75 m². De acuerdo a los criterios de la Ordenanza 12ª de Sistemas Generales de Equipamientos, al poseer la edificación existente de una tipología aislada, se determina un grado 1º de las condiciones edificatorias de la mencionada Ordenanza 12ª.
- o Nuevo solar dotacional en la C/ Víctimas del Terrorismo: En este solar de titularidad pública del Ministerio de Defensa, se trata de establecer, dentro de la categoría de uso dotacional público, la regulación más amplia y flexible posible, de forma que pueda acoger todo tipo de dotaciones, tanto docentes relacionados con la USAL, o incluso algún centro de convivencia para servicios y actividades públicas, o incluso, algún tipo de viviendas o alojamientos con algún tipo de protección destinados a personas con problemas de movilidad (dado el envejecido parque de viviendas existente en el entorno y su carencia de accesibilidad, así como la edad avanzada de los habitantes del entorno como se ha señalado en el apartado 10.6) o colectivos específicos que necesiten especial protección. Es decir, la única pretensión de esta MOD 14 es adaptarse a la cada



día más numerosa normativa al respecto, de forma que se favorezca la mayor posibilidad de utilización del uso público de la dotación. Tanto la legislación estatal (ver referencia del art. 18 del RDL 7/2015 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a “dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección), como el planeamiento general vigente (que en sistemas generales permite el uso residencial en su clase de residencia comunitaria, contemplando del mismo modo dentro del uso asistencial, el centro de alojamiento temporal y el centro de alojamiento estable, o incluso, en ámbitos de unidad integrada el centro residencial para mayores o el alojamiento alternativo para mayores), o la legislación autonómica (que en la definición de equipamiento incluida en la Disposición Adicional Única del RUCyL contempla lo que denomina alojamiento de integración); o en los art. 43 y 48 de la Ley 9/2010 de derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León (que habla de alojamientos protegidos que pueden ser construidos sobre suelos de carácter dotacional de cualquier clase sin que altere su clasificación y calificación urbanística, ni que sean tenidos en cuenta en cuanto a los límites de densidad y edificabilidad, ni exigirán mayores reservas de dotaciones), permiten el uso de determinado tipo de alojamientos (protegidos o no) en usos dotacionales, con unas determinadas condiciones. La modificación propuesta únicamente pretende ajustar la ordenanza a las denominaciones o casos permitidos por la legislación superior cuya entrada en vigor es posterior a la vigente Revisión – Adaptación del PGOU, y evitar posibles contradicciones terminológicas. No son uso residencial tal y como lo entiende la vigente Revisión-Adaptación, pues por la legislación básica se establece que no lo son. Por lo tanto, no se trata de una nueva compatibilidad de usos si no de una aclaración terminológica teniendo en cuenta la normativa más reciente, del mismo modo en cuanto a otras posibles denominaciones de usos educativos relacionados con labores investigadoras. Por todo ello, se propone la calificación de sistema general de equipamiento, completando los usos pormenorizados y compatibles contemplados en la Ordenanza nº 12 de Sistemas Generales de Equipamiento de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. La superficie que posee según la medición realizada sobre la nueva cartografía municipal del año 2016, es de 4.169,99 m². De acuerdo a los criterios de la Ordenanza 12ª de Sistemas Generales de equipamientos, dadas las características del solar existente y de la edificación proyectada de edificación en manzana compacta o entre medianeras, se determina un grado 2º de las condiciones edificatorias de la mencionada Ordenanza 12ª. En cuanto a la altura máxima de esta edificación se proponen 6 plantas al ser el máximo señalado en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca para la manzana colindante al norte, con una altura máxima de 19,75 metros en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 8.2.7 “Altura de la edificación nº máximo de plantas”, al que se remite el art. 8.13.9 de la Ordenanza 12ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente.



Ayuntamiento de Salamanca

11.3.13. Sistemas locales de espacios libres públicos.

Se definen como sistemas locales de espacios libres, las superficies que actualmente se dedican a este uso dotacional. Poseen una superficie total de 8.126,77 m² en total, desglosada en las siguientes parcelas:

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES			
C/ Alfonso de Castro - Pza. Concordia			
Zona ajardinada a c/ Alonso de Ojeda 1	658,77	3.005,66	6.187,27
Zona ajardinada a c/ Alonso de Ojeda 2	596,29		
Zona ajardinada a c/ V Terrorismo 4	840,13		
Zona ajardinada a c/ V Terrorismo 5	910,47		
Zona peatonal		3.181,61	
C/ Víctimas del Terrorismo			
Zona ajardinada	581,91	581,91	1.031,90
Zona peatonal		449,99	
C/ Alonso de Ojeda			
Zona ajardinada	482,29	482,29	907,60
Zona peatonal		425,31	
TOTAL			8.126,77
total zona ajardinada		4.069,87	50,08%
total zona peatonal		4.056,90	49,92%

11.3.14. Terciario comercial.

Como se ha comentado en el presente documento, en la parcela con frente a la Avenida de María Auxiliadora y una superficie de 10.610,74 m², existe una edificación de uso comercial, con licencia de obra de fecha 9/8/2007 y licencia de primera utilización de fecha 17/3/2010.

En dicha parcela podemos distinguir las siguientes zonas de titularidad privada de afección al solar comercial:

- Frente a la Avenida de María Auxiliadora con una superficie de 4.626,21 m², en la que se construyó la parte principal edificada en altura bajo y sobre rasante.
- Accesos al aparcamiento subterráneo desde las calles Alonso de Ojeda y Víctimas del Terrorismo: se trata de las rampas de acceso y de las salidas peatonales a la siguiente zona de uso público. Tiene unas superficies de 738,62 m² y 845,92 m² respectivamente.
- Zona con frente a la Plaza de la Concordia, de una superficie de 4.399,99 m², con uso terciario y aparcamiento bajo rasante, y de uso público sobre rasante.

En la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca se contemplan dos situaciones para casos similares:



Ayuntamiento de Salamanca

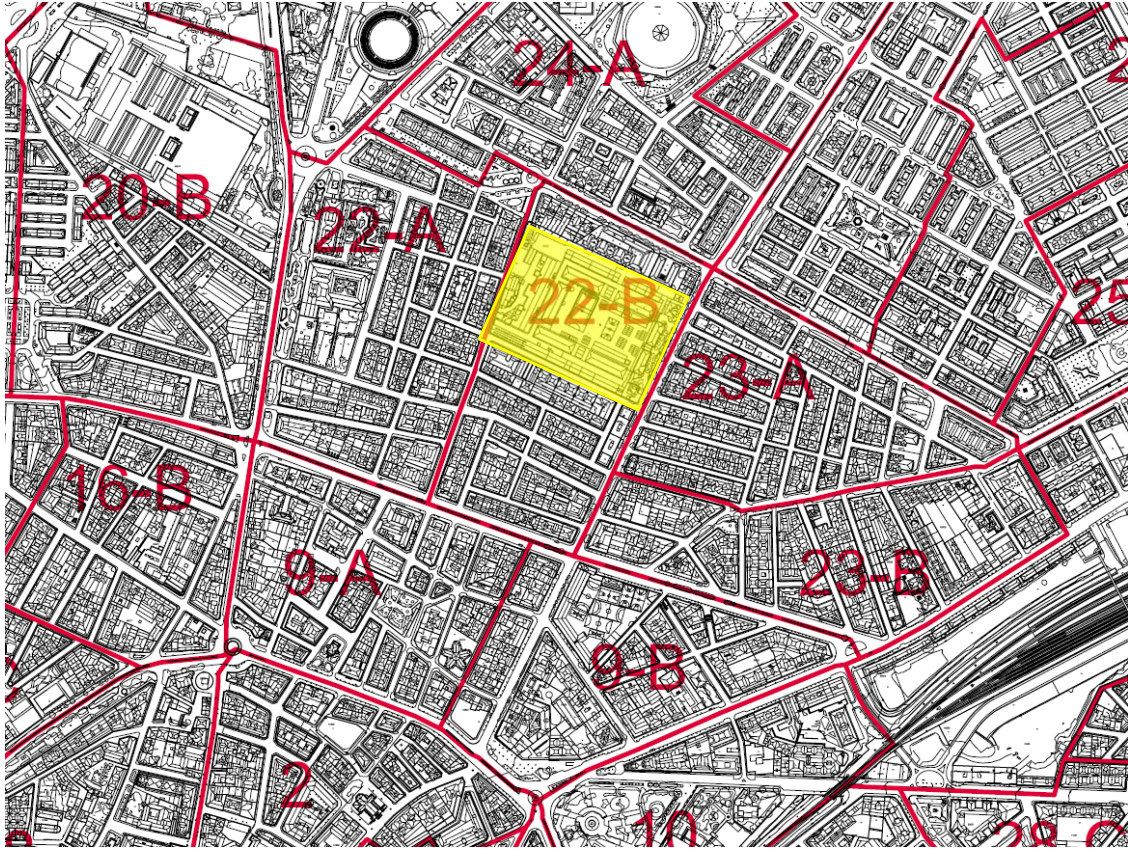
- La general (de aplicación también a otras parcelas con usos terciarios como el Centro Comercial Carrefour de la Cta. de Zamora), es aplicar la ordenanza 3ª de edificación consolidada asignando un determinado grado en función del uso (para el uso terciario coincide con el grado 3º), manteniendo en caso de reconstrucción las condiciones existentes en lo relativo a altura máxima, nº de plantas, porcentaje de ocupación de la parcela, superficie total edificada y parcela mínima (art. 8.4.4 PGOU).
- Existe una única excepción que corresponde con la actual estación del ferrocarril y su centro comercial (denominado Vialia), al que se le creó en exclusiva la Ordenanza 21ª de Zona Terciaria (aun estando construido con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU igual que el centro comercial Carrefour indicado en el caso anterior), y que como puede comprobarse, define unas condiciones más abiertas que la anterior Ordenanza 3ª (en cuanto a no impedir una construcción diferente a la existente o 4 plantas de altura) pero concretadas para la edificación construida (al determinar un índice de edificabilidad de 1,30 m²/m² prácticamente coincidente con el existente), siendo prácticamente coincidentes en los usos permitidos.

Por todo ello, se propone aplicar el criterio general de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca y señalar que la Ordenanza de aplicación para el solar de uso terciario de 10.610,74 m² de superficie es la 3ª de Edificación Consolidada, manteniendo las actuales condiciones volumétricas y de superficies construidas, señalando que la edificabilidad existente, con los criterios de cómputo de edificabilidad de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, alcanza la cifra de 34.523 m².

11.3.15. Unidades Urbanas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 85 del R.U.C.yL., la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca divide el suelo urbano consolidado en ámbitos denominados Unidades Urbanas, señalando en el apartado 1.b).4º que *“se tomarán como referencia objetiva y preferente para analizar y controlar ... la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan General”*.

En concreto, la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca incluye el ámbito de la presente actuación en la Unidad Urbana 22.b “Salesas”, cuya delimitación se determina en el plano 5-OG (norte) de los de Ordenación del P.G.O.U., reflejándose a continuación un detalle del mismo donde se sombrea en amarillo el ámbito de esta MOD 14:



La ficha de esta Unidad Urbana recogida en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca es la siguiente:



DETALLE DE LA UNIDAD URBANA

110

Unidad Integrada nº 5

Barrio nº 5.2

Unidad urbana: **22b**

Denominación: **SALESAS**

Características de la unidad urbana

Población censada:	2.963
Nº de viviendas con población censada:	1.227
Superficie de Polígono bruto (m ²):	99.754
Superficie de suelo edificado (manzanas) (m ²):	72.862
Nº de manzanas incluidas en el ámbito:	11
Nº de parcelas incluidas en el ámbito:	106
Nº de viviendas (existentes y proyectadas):	1.567

Superficies construidas parciales (sin coeficiente de homogeneización) (m²)

Residencial	155.051	Enseñanza	103
Industria	533	Comercio	13.812
Religioso	0	Oficinas	1.368
Aparcamiento/Garaje	9.300	Turismo	1.595
Deportivo	0	Almacén	6.918
Espectáculos	0	Otros usos	0

Superficies de suelo de Sistemas Generales -SG- (m²)

Sistemas Generales Vial	6.895
Sistemas Generales Espacios Libres	0
Resto Sistemas y Dotaciones Generales (Edificación)	35.547

Superficies de suelo de Dotaciones Locales -DL- (m²)

Vial Local	19.997
Dotaciones Locales de Espacios Libres	0
Resto Dotaciones Locales (Edificación)	0

Parámetros urbanísticos de partida

Uso Predominante	R (Residencial)
Zona de ponderación de usos	B
Superficie construida homogeneizada	179.380
% Vial Local y Espacios Libres	21,5348
Superficie de Polígono Neto (Pn)	49.657
Superficie construida bruta (m ² /Ha.)	17.982
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie bruta)	157
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie neta)	316
Superficie construida neta (m ² /Ha.)	36.124

Parámetros urbanísticos de cálculo

Superficie solares insuficientes (m ²)	423
Superficie construida de solares insuficientes (m ²)	585
Nº de viviendas de solares insuficientes (ud.)	6
Superficie de Polígono de Cálculo (Pc)	49.143
Densidad. (Viviendas/Ha.)	318
Superficie construida (m ² /Ha.)	36.383 (3,64 m²/m²)
Techo máximo de superficie edificable disponible (m ²)	1.870 (4,42 m²/m²)



Ayuntamiento de Salamanca

El PGOU establece en la Memoria Vinculante (tomo III) el procedimiento para el cálculo de la edificabilidad y densidad de viviendas en cada una de las unidades urbanas en las que se divide el suelo urbano consolidado de la ciudad, en el que se han tenido en cuenta los datos del censo catastral.

Los cálculos de la ficha de la Unidad Urbana nº 22.b, los realizó la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca en base a la realidad existente en su momento y que no era otra que la edificación del antiguo Cuartel “Julián Sánchez El Charro” y resto de edificaciones existentes.

A los efectos del análisis de la propuesta objeto de este documento, hemos de recordar que, como se ha indicado anteriormente, se trata de una ordenación en la que el dominio de las superficies de titularidad pública (dotaciones, espacios libres o viarios) suponen un 72,03 % del total del ámbito, y que alcanzan un 83,63% si consideramos la superficie que se plantea de uso público sobre rasante. Del mismo modo, el único uso lucrativo existente es el terciario comercial, por lo que no se aumenta el uso residencial casi exclusivo de la unidad urbana 22.b, permitiendo mejorar las dotaciones y servicios del ámbito, incrementadas con la propuesta de nueva dotación de titularidad pública que propone la presente MOD 14.

Por ello, y dado que en esta nueva ordenación propuesta, se produce una imagen sensiblemente similar a la existente en el momento de redacción de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, en cuanto a superficies de titularidad pública, y dado que no se contemplan usos residenciales, es por lo que se propone se mantenga la delimitación de la actual Unidad Urbana 22.b, actualizando los cálculos de la ficha correspondiente de acuerdo con las reglas contempladas en el Tomo III de la Memoria Vinculante de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Realizando nuevamente y actualizando los cálculos previstos en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca incluyendo la zonificación propuesta, da como resultado la nueva ficha de la Unidad Urbana nº 22.b que se incluye a continuación, y en la que se concluye que disminuye la densidad de población en esta Unidad Urbana:



DETALLE DE LA UNIDAD URBANA

Unidad Integrada nº 5

Barrio nº 5.2

Unidad urbana: **22b**

Denominación: **SALESAS**

Características de la unidad urbana

Población censada:	2.963
Nº de viviendas con población censada:	1.227
Superficie de Polígono bruto (m²):	99.754
Superficie de suelo edificado (manzanas) (m²):	56.738
Nº de manzanas incluidas en el ámbito:	12
Nº de parcelas incluidas en el ámbito:	107
Nº de viviendas (existentes y proyectadas):	1.558

Superficies construidas parciales (sin coeficiente de homogeneización) (m²)

Residencial	156.068	Enseñanza	103
Industria	388	Comercio	46.680
Religioso	0	Oficinas	2.852
Aparcamiento/Garaje	55.859	Turismo	3.898
Deportivo	0	Almacén	11.937
Espectáculos	0	Otros usos	824

Superficies de suelo de Sistemas Generales -SG- (m²)

Sistemas Generales Viario	6.895
Sistemas Generales Espacios Libres	0
Resto Sistemas y Dotaciones Generales (Edificación)	8.812

Superficies de suelo de Dotaciones Locales -DL- (m²)

Viario Local	27.994
Dotaciones Locales de Espacios Libres	8.127
Resto Dotaciones Locales (Edificación)	0

Parámetros urbanísticos de partida

Uso Predominante	R (Residencial)
Zona de ponderación de usos	B
Superficie construida homogeneizada	222.750
% Viario Local y Espacios Libres	38,8988
Superficie de Pólígono Neto (Pn)	80.619
Superficie construida bruta (m²/Ha.)	22.330
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie bruta)	156
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie neta)	193
Superficie construida neta (m²/Ha.)	27.630

Parámetros urbanísticos de cálculo

Superficie solares insuficientes (m²)	423
Superficie construida de solares insuficientes (m²)	585
Nº de viviendas de solares insuficientes (ud.)	6
Superficie de Pólígono de Cálculo (Pc)	80.031
Densidad. (Viviendas/Ha.)	194
Superficie construida (m²/Ha.)	27.760 (2,78 m²/m²)
Techo máximo de superficie edificable disponible (m²)	1.631 (3,86 m²/m²)



Asimismo, el PGOU limita parcela a parcela, en las unidades urbanas sobredensificadas del suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima y el número de viviendas máximo que se puede alcanzar según indica el artículo “3.3.2 Cumplimiento del artículo 94.4 del RUCyL” del Tomo 3 de la Memoria Vinculante de la Revisión-Adaptación del PGOU de 2004.

Cabe señalar que los límites establecidos parcela por parcela en el PGOU para la edificabilidad se realizan exclusivamente para la ordenanza de manzana compacta intensiva, conforme al artículo 8.2.9 de las Normas Urbanísticas; y las limitaciones para la densidad poblacional afecta únicamente a las calificaciones de uso residencial.

En relación con los valores que afectan a la unidad urbana 22b, si bien desarrollando los cálculos previstos en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca a la Unidad Urbana aplicando los resultados contemplados en la nueva ficha produciría un incremento de los índices de edificabilidad de las manzanas residenciales situadas fuera del ámbito del presente propuesta pero dentro del Unidad Urbana 22.b, no se aumentan los índices establecidos en el Plan General por aplicación de lo dispuesto en el artículo 3.2.1.5 “Suelo urbano consolidado” de la Memoria Vinculante (Tomo III) del PGOU: “Las posibles modificaciones futuras no podrán producir un incremento de aprovechamiento ni de densidad de población establecida en los cuadros de edificabilidad del art. 8.2.9 y 8.3.9 de las Normas Urbanísticas”, manteniéndose en definitiva la misma edificabilidad, y por lo tanto a efectos del artículo 36 de la LUCyL, no se aumenta el índice del aprovechamiento previsto en esta unidad.

Por lo que, en esta tramitación se mantienen los índices de la Unidad Urbana 22b, recordando que estos índices no afectan en absoluto al ámbito de la nueva ordenación propuesta (al no existir uso residencial), sirviendo de referencia únicamente para los solares residenciales del resto de la Unidad Urbana.

Cuadro de la Unidad Integrada nº5 Vigente.

Unidad Integrada nº 5																
Unidad Urbana	Densidad (viviendas/ha)			Edificabilidad media (m ² /m ²)		Superficie solares insuf. (m ²)	Coeficiente de zona (m ² /m ³)	Índices corregidos								Superficie construida total promediada (m ²)
	Media	Corrección	Neta	Bruta	Neta			R.C.1		R.C.2		R.C.3		R.C.4		
								Ind.ed.	Ind.viv.	Ind.ed.	Ind.viv.	Ind.ed.	Ind.viv.	Ind.ed.	Ind.viv.	
22a. Salesas	211	179	258	2,54	3,61	2.712	2,71	2,44	0,0230	2,71	0,0258	2,98	0,0281	3,25	0,0307	7.599,74
22b. Salesas	318	232	282	3,64	4,42	423	2,43	2,19	0,0254	2,43	0,0252	2,67	0,0310	2,92	0,0339	1.064,30
23a. Garrido Sur	289	220	298	3,22	4,37	1.182	2,62	2,36	0,0268	2,62	0,0298	2,88	0,0328	3,15	0,0358	3.207,68
23b. Garrido Sur	304	222	281	3,43	4,35	5.874	2,36	2,16	0,0253	2,39	0,0281	2,63	0,0308	2,87	0,0338	14.545,42
9a. Labradores	232	190	264	3,44	4,77	371	3,34	3,01	0,0237	3,34	0,0284	3,50	0,0278	3,50	0,0278	1.244,30
9b. Labradores	213	181	230	3,47	4,40	1.777	3,30	2,97	0,0207	3,30	0,0230	3,50	0,0244	3,50	0,0244	5.912,08
TOTAL							12.339									33.573,51

En conclusión, y a los efectos de lo dispuesto en el art. 85 del R.U.C.yL., la presente MOD 14:

- Mantiene las Unidades Urbanas existentes.
- Actualiza la ficha de la Unidad Urbana 22.b.



- Si bien de los cálculos de la actualización de la ficha de la unidad urbana se puede afirmar que se disminuye la densidad teórica de población, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2.1.5 “Suelo urbano consolidado” de la Memoria Vinculante (Tomo III) del PGOU, se mantienen los índices de la Unidad Urbana 22b (que sólo tienen vinculación para los solares residenciales exteriores al ámbito de la presente MOD 14).

Por todo ello, puede concluirse que la ordenación que se propone en la MOD 14 no tiene, a estos efectos, influencia en otras determinaciones de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

11.3.16. Estudio de movilidad.

La realidad existente es la señalada en los datos y documentos mencionados en los apartados 10.3.2, 10.3.4 y 10.7 de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, que nos lleva a afirmar la suficiencia de infraestructuras y servicios relacionados con la movilidad en el ámbito objeto de este documento.

Por otra parte la influencia prevista en el tráfico de la nueva dotación de sistema general (única construcción pendiente de ejecución) se estima mínima en cuanto a la atracción de tráfico o la demanda de nuevos aparcamientos, aspecto éste que se solventará con las plazas en el interior de la parcela dotacional tal y como exige la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, así como con el claro exceso de aparcamiento que posee el Centro Comercial, y todo ello sin considerar la dotación de aparcamiento ya existente en la calle Víctimas del Terrorismo a la que da frente. De igual manera en cuanto a la necesidad de incrementar o potenciar el transporte público existente, si bien esta cuestión se deberá analizar en el momento de concretar el uso con el que se dote el solar. Conviene recordar que la zonificación anterior se planteó con un uso residencial más exigente en estos aspectos de reservas.

De esta forma podemos señalar:

- **Tráfico rodado privado:** Solicitados a la Policía Local datos de aforo en el entorno, nos facilitan los siguientes de intensidad media diaria:

- En el tramo de la Avenida de María Auxiliadora, entre la calle Van Dyck y Alonso de Ojeda:

- Sentido salida de la ciudad:

año 2015	año 2016	ene-17	feb-17	mar-17
5.060	5.175	5.362	5.399	5.185



- Sentido hacia Plaza de España:

año 2015	año 2016	ene-17	feb-17	mar-17
4.203	4.381	4.505	4.684	4.747

- Carril BUS:

año 2015	año 2016	ene-17	feb-17	mar-17
618	626	614	659	671

- En la calle Víctimas del Terrorismo:

- Carril Derecho:

AUTOMÓVILES	CAMIONES	OTROS	TOTAL
2.043	31	5	2.079

- Carril Izquierdo:

AUTOMÓVILES	CAMIONES	OTROS	TOTAL
2.242	28	0	2.270

Se adjunta como Anejo nº 2, incluido en el Tomo II Anejos de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, los informes facilitados por la Policía Local.

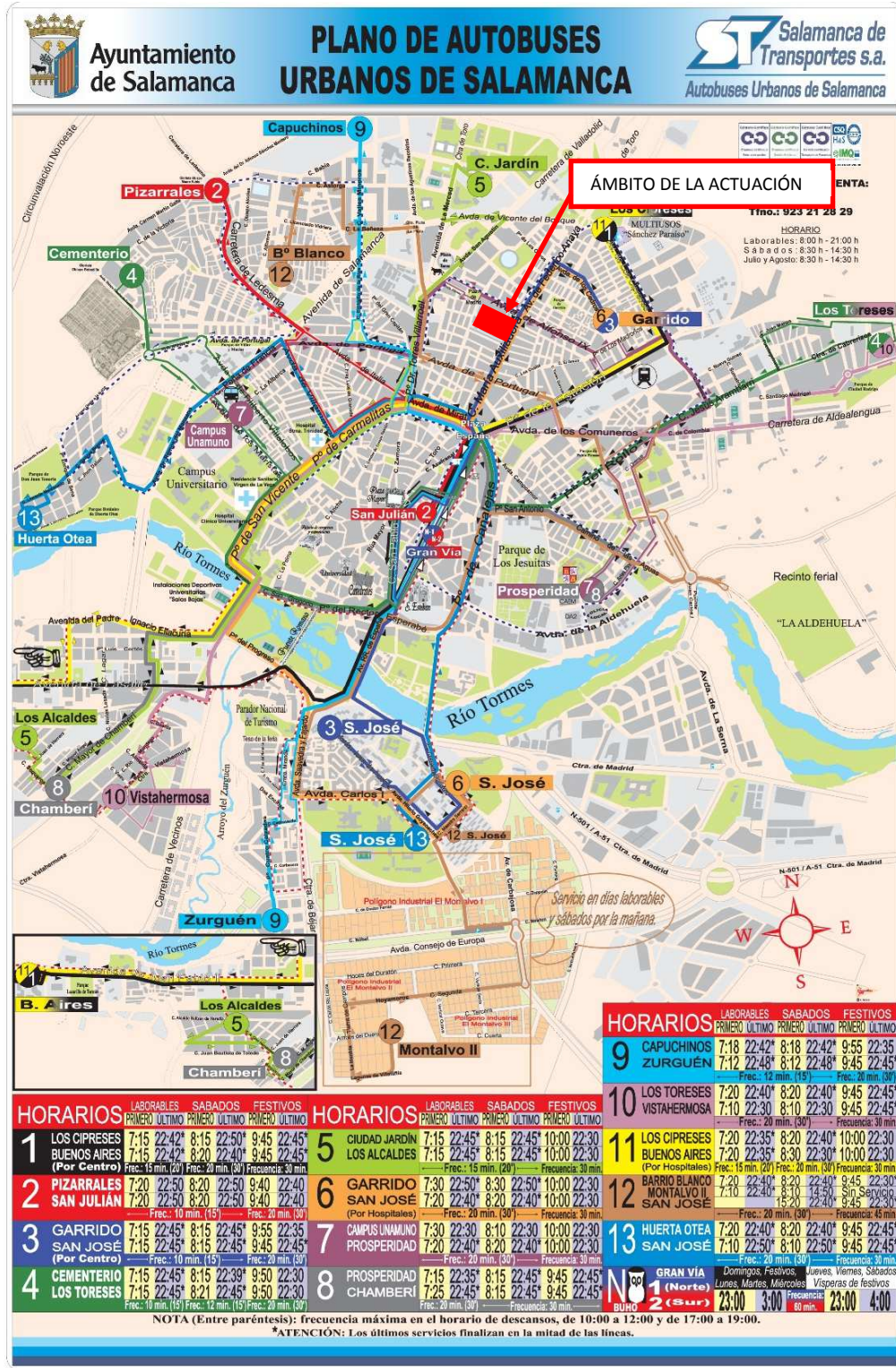
Señalar que actualmente no se detecta problema alguno de tráfico rodado atraído por las dotaciones y centro comercial existente, ni incluso los fines de semana y otras fechas festivas de mayor afluencia, considerando que tanto las vías como las regulaciones de tráfico cumplen perfectamente su función, no detectando déficit dimensional o acumulaciones de tráfico. Del mismo modo, en cuanto a las cargas y descargas en estos centros, debido a las horas en que se producen no ocasionan otras alteraciones.

Por lo tanto podemos concluir que, tras las ampliaciones de viario realizadas en el momento de la puesta al servicio público, los viales existentes tienen una capacidad suficiente y un correcto funcionamiento, que cumplirá con mayor eficacia aún su función con la calificación de sistema general de equipamiento del solar existente y la eliminación del uso residencial.

- **Tráfico peatonal:** Al igual que sucede con el apartado anterior, las dimensiones de los espacios para uso peatonal han demostrado su suficiencia, incluso con la intensa utilización de la Plaza de la Concordia para actividades públicas.
- **Transporte público:** Las líneas de autobuses que circulan por el entorno del ámbito del presente documento son la 3, la 6, la 7 y la nocturna N1.



Ayuntamiento de Salamanca





Los datos de recorrido y frecuencia de cada línea son:

03 GARRIDO - SAN JOSÉ (Por Centro)

LÍNEA 3: GARRIDO - SAN JOSÉ (Por Centro)

(6) LOS CEDROS, 43
(6) LOS CEDROS, 25
(6) LOS CEDROS, 3
(6) FEDERICO ANAYA, 19
(6) MARÍA AUXILIADORA, 71-85
(6) MARÍA AUXILIADORA, 61
(6) MARÍA AUXILIADORA, 1-11
(1,2,4,8,9) PLAZA DEL EMPRESARIO
(1,4,8,9) Pza. MERCADO, 2
(1,9,12) REYES DE ESPAÑA, 32
(13) JOAQUIN RODRIGO, 38
(6,12) JOAQUIN RODRIGO, S/N
(6,12) MAESTRO SERRANO, S/N
(6,13) HILARIO GOYENECHEA, 29
(6,12) JUAN DE AUSTRIA frente 108
JUAN DE AUSTRIA frente 62
JUAN DE AUSTRIA frente 8

LOS CEDROS, 40 (6)
LOS CEDROS, 18 (6)
LOS CEDROS, 6 (6)
FEDERICO ANAYA, 24 (6)
MARÍA AUXILIADORA, 70 (6)
MARÍA AUXILIADORA, 48 (6)
MARÍA AUXILIADORA, 10 (6)
GRAN VIA, 25 (Correos) (1,2,4,8,9)
GRAN VIA, 59 (1,2,4,8,9)
GRAN VIA, 85 (1,4,8,9)
REYES DE ESPAÑA, 23 (1,9,12)
JOAQUIN RODRIGO, frente 36 (13)
JOAQUIN RODRIGO, 49 (6,12)
MAESTRO SERRANO, S/N (6,12)
HILARIO GOYENECHEA, 20 (6)
Avda. JUAN DE AUSTRIA, 108 (6,12)
Avda. JUAN DE AUSTRIA, 50
Avda. JUAN DE AUSTRIA, frente 8

	Laborables	Sábados	Festivos	3
GARRIDO	7:15 a 22:45*	8:15 a 22:45*	9:55 a 22:35	
SAN JOSÉ	7:15 a 22:45**	8:15 a 22:45**	9:45 a 22:45**	
(Por Centro)	Frec: 10 min (15')	Frec: 10 min (15')	Frec: 20 min (30')	

06 GARRIDO - SAN JOSE (Por Hospitales)

LÍNEA 6: GARRIDO - SAN JOSÉ (por Hospitales)

(3) Avda. LOS CEDROS, 43
(3) Avda. LOS CEDROS, 25
(3) Avda. LOS CEDROS, 3
(3) FEDERICO ANAYA, 19
(3) MARÍA AUXILIADORA, 71-85
(3) MARÍA AUXILIADORA, 61
(3) MARÍA AUXILIADORA, 1-11
(2,9,10,11,13) Av. MIRAT (Gabriel y Galán)
(2,5,10,11,13) Pº CARMELITAS, 94
(4,5,10,11) Pº SAN VICENTE, 106
(5,10,11) Pº DESENGAÑO, S/N
(1) Pº PROGRESO, S/N (Arrabal)
(9,12) Avda. SAAVEDRA Y FAJARDO, 18
(12) CARLOS I, frente 29
(3,12) CARLOS I, frente 105
(3) HILARIO GOYENECHEA, 20
(3, 12) MAESTRO SERRANO, S/N
(12) JOAQUIN RODRIGO, 48

Avda. LOS CEDROS, 43 (3)
Avda. LOS CEDROS, 18 (3)
Avda. LOS CEDROS, 6 (3)
FEDERICO ANAYA, 24 (3)
MARÍA AUXILIADORA, 70 (3)
MARÍA AUXILIADORA, 48 (3)
MARÍA AUXILIADORA, 10 (3)
MIRAT (fr. Gabriel y Galán) (2,9,10,11,13)
 Pº CARMELITAS, 85 (2,5,10,11,13)
 Pº SAN VICENTE, 101 (4,5,10,11)
Pº DESENGAÑO, S/N (4,5,10,11)
Pº PROGRESO (Puente Romano) (1)
Avda. SAAVEDRA Y FAJARDO, 27 (12)
CARLOS I, 29 (Plaza de La Vega) (12)
CARLOS I, 105 (3,12)
HILARIO GOYENECHEA, 29 (3,13)
MAESTRO SERRANO, S/N (3,12)
JOAQUIN RODRIGO, S/N (3,12)
JOAQUIN RODRIGO, 48 (12)

	Laborables	Sábados	Festivos	6
GARRIDO	7:30 a 22:50*	8:30 a 22:50*	10:00 a 22:30	
SAN JOSÉ	7:20 a 22:40*	8:20 a 22:40*	10:00 a 22:30	
(Por Hospitales)	Frec: 20 min (30')	Frec: 20 min (30')	Frec: 30 min.	



07 **CAMPUS UNAMUNO - PROSPERIDAD**

LÍNEA 7: CAMPUS UNAMUNO - PROSPERIDAD

DONANTE DE SANGRE (Fac. Medicina)
FCO. TOMÁS Y VALIENTE (F. Economía)
FCO. TOMÁS Y VALIENTE (F. Derecho)
(4) FLIBERTO VILLOBOBOS, 76 (Estac. BUS)

(13) PEÑA DE FRANCIA, S/N
Avda. PORTUGAL, 187
(9) Avda. PORTUGAL, 151
(5,12) Dr. TORRES DE VILLAROEEL, 42
(5,12) Dr. TORRES DE VILLAROEEL, 72
Pza. MADRID, 5
Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, 4
Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, 39-41
(1,11) PLAZA ESTACIÓN (Estación TREN)
JAMAICA, S/N
(4) JESUS ARAMBARRI, frente 4
(4) ROLLO, 101
(4) ROLLO, 75
LUGO, S/N
ANTONIO MONTESINOS, S/N
(8) ALONSO DEL CASTILLO, S/N
(8) ABRAHAM ZACUT (junto JCyL)

DONANTE DE SANGRE (Fac. Medicina)
FCO. TOMÁS Y VALIENTE (F. Economía)
FCO. TOMÁS Y VALIENTE (F. Derecho)
PEÑA FRANCIA (E.O. Idiomas) (Est. BUS) (13)
PEÑA FRANCIA (junto Parque Villar Mac.) (13)
Avda. PORTUGAL, 182
Avda. PORTUGAL, 152 (9)
Dr TORRES DE VILLAROEEL, 37 (5,12)
Dr TORRES DE VILLAROEEL, 63 (5,12)
Pza. MADRID, 10
Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, frente 8
Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, frente 34
Pº LOS MADROÑOS, S/N
Pº ESTACIÓN, 117 (fr. Estac. TREN) (1,11)
JAMAICA, S/N
JESUS ARAMBARRI, 4 (4)
Pza. ALTO DEL ROLLO, 7 (4)
PONFERRADA, S/N
LUIS DE GÓNGORA, S/N
ARIAS PINEL, frente 2 (8)
ARIAS PINEL, 31 (8)
ABRAHAM ZACUT (junto JCyL) (8)

	Laborables	Sábados	Festivos	7
CAMPUS UNAMUNO	7:30 a 22:30	8:30 a 22:30	10:00 a 22:30	
PROSPERIDAD	7:20 a 22:40*	8:20 a 22:40*	10:00 a 22:30	
	Frec: 20 min (30')	Frec: 20 min (30')	Frec: 30 min	

N1 **SERVICIO NOCTURNO (Ruta NORTE)**

LÍNEA N-1: SERVICIO NOCTURNO (Ruta NORTE)

(N-2) GRAN VIA, 38
ARIAS PINEL, 31
ARIAS PINEL, frente 2
Cmno. LAS AGUAS, S/N (Bulevar)
Cmno. LAS AGUAS, 31
Cmno. LAS AGUAS, frente 12
Pº ROLLO, 4
Pº ROLLO, 40
Pº ROLLO, 74
Pº ROLLO, 100
JESUS ARAMBARRI, 4
JAMAICA, S/N
Avda. LOS CIPRESES, 13
Avda. LOS CIPRESES, S/N (Multiusos)
Avda. FEDERICO ANAYA, frente 66
Avda. FEDERICO ANAYA, 19
Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, frente 8
Pza MADRID, 10
Pº Dr. TORRES DE VILLAROEEL, 63
Pº Dr. TORRES DE VILLAROEEL, 37
Avda. PORTUGAL, 126

GRAN VIA, 38 (N-2)
PLAZA DEL EMPRESARIO
Avda. MIRAT (frente Plaza Gabriel y Galán)
Pº CARMELITAS, 85
AV. DE LOS MARISTAS, 1
AV. DE LOS MARISTAS, frente 48
AV. DE LOS MARISTAS (frente Instituto)
Avda. Dr. RAMOS DEL MANZANO, S/N
MANUEL RAMOS ANDRADE, S/N
GEORGE BORROW, S/N
C/ VALVERDÓN, S/N
Ctra. LEDESMA, frente 52
Ctra. LEDESMA, 63
Ctra. LEDESMA, 101
Ctra. LEDESMA, frente 172
ASTORGA, S/N
LOS VALLES MINEROS, 12
LOS VALLES MINEROS, 2
EDMIGIO DE LA RIVA, frente 29
EDMIGIO DE LA RIVA, 6
Avda. PORTUGAL, 152

	L, M, X, D y Fest.	J, V, S y vísperas de Festivos	N-1
GRAN Vía (Ruta NORTE)	23:00 a 3:00	23:00 a 4:00	
Servicio Nocturno	Frec: 60 min	Frec: 60 min	



Ayuntamiento de Salamanca

Por parte de la empresa concesionaria de transportes se han facilitado los siguientes datos de usuarios de las mencionadas líneas:

VIAJEROS ANUALES	Línea 3	Línea 6	Línea 7	Línea N-1 (*)
2009	2.104.229	961.108	749.245	-----
2010	1.941.538	931.357	736.406	-----
2011	1.866.636	899.118	717.337	-----
2012	1.764.789	858.617	681.451	-----
2013	1.576.637	817.103	660.323	19.426
2014	1.555.978	853.822	649.806	26.113
2015	1.544.045	893.916	589.547	29.129
2016	1.603.571	916.861	633.476	34.422

(*) *NOTA: La línea N-1 se implantó en Marzo de 2013.*

A la vista de lo anterior se considera que el ámbito de la actuación se considera suficientemente conectado tanto en sentido norte-sur (hacia el centro de la ciudad), como en sentido transversal, incluso en horario nocturno, y con buena frecuencia de paso, con conexiones con otras líneas urbanas de transporte público, fundamentalmente en el primer cinturón de la ciudad.

11.4. Estudio económico.

El Estudio económico de la presente MOD 14 debería completar el ya incluido en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca en cuanto contemple la nueva zonificación propuesta.

A este respecto hay que tener en consideración las siguientes cuestiones:

- Se propone una clasificación de suelo urbano consolidado, con lo cual no es exigible el detalle que se indica en los apartados a) y b) del art. 116 del R.U.C.yL.



Ayuntamiento de Salamanca

- La realidad física del ámbito totalmente urbanizado y puesto al servicio público desde el año 2010, y con dos de los tres solares edificadas, entre ellos el único solar lucrativo propuesto en la nueva ordenación, que será el que demande más servicios públicos de infraestructuras, y que corresponde con el Centro Comercial.
- Que el único solar pendiente de edificación, es de titularidad pública y uso dotacional de sistemas generales, con lo que significa este hecho en relación tanto con los costes a repercutir por prestación de servicios como por los ingresos por tasas e impuestos municipales.
- Del mismo modo, señalar que no se prevé ninguna necesidad de refuerzo de las infraestructuras municipales de servicios urbanos.
- Por último el pequeño tamaño del ámbito de actuación en relación a la escala de la ciudad.

Los datos facilitados por las diferentes Áreas municipales en cuanto a coste de mantenimiento y servicios de infraestructuras son los siguientes:

SERVICIO MUNICIPALES	COSTE (€)
Recogida de residuos	22.344,87 €
Tratamiento de residuos	7.468,06 €
Limpieza urbana	17.250,11 €
Distribución de agua y alcantarillado	13.799,22 €
Depuración	8.660,71 €
Mantenimiento de zonas verdes	15.993,84 €
Mantenimiento de pavimentación	10.927,56 €
Alumbrado público (mantenimiento y coste energía)	7.561,90 €
Señalización	3.411,88 €
TOTAL	107.418,14 €

Del mismo modo, el OAGER municipal nos ha facilitado la recaudación de impuestos y tasas por el Centro Comercial, única edificación o solar de titularidad privada, y que se resume en la siguiente tabla:

IMPUESTO/TASA	Importe (€)
Bienes Inmuebles	363.511,00 €
Actividades Económicas	178.166,06 €
Recogida de basuras	3.786,76 €
Vado garaje	2.743,60 €
Agua y alcantarillado	11.306,32 €
Depuración aguas	2.434,50 €
TOTAL	561.948,24 €



Ayuntamiento de Salamanca

Por lo tanto en la actualidad el coste para la hacienda local del servicio y mantenimiento de las infraestructuras de servicios se estima en la cantidad de 107.418,14 €, inferior a la recaudación que por los impuestos y tasas municipales (561.948,24 €) obtiene este Ayuntamiento de Salamanca del centro comercial existente, único solar de titularidad privada prevista en la ordenación propuesta, por lo que el impacto en la hacienda local es favorable, con la situación actual, indicando que la construcción del nuevo solar dotacional no exigirá mayores costes de mantenimiento de las infraestructuras existentes, ni coste alguno de refuerzo de las mismas, por lo que, en el momento de consolidación total de las edificaciones del ámbito de la presente MOD 14, el impacto en la hacienda local seguirá siendo favorable.

12. Resumen ejecutivo.

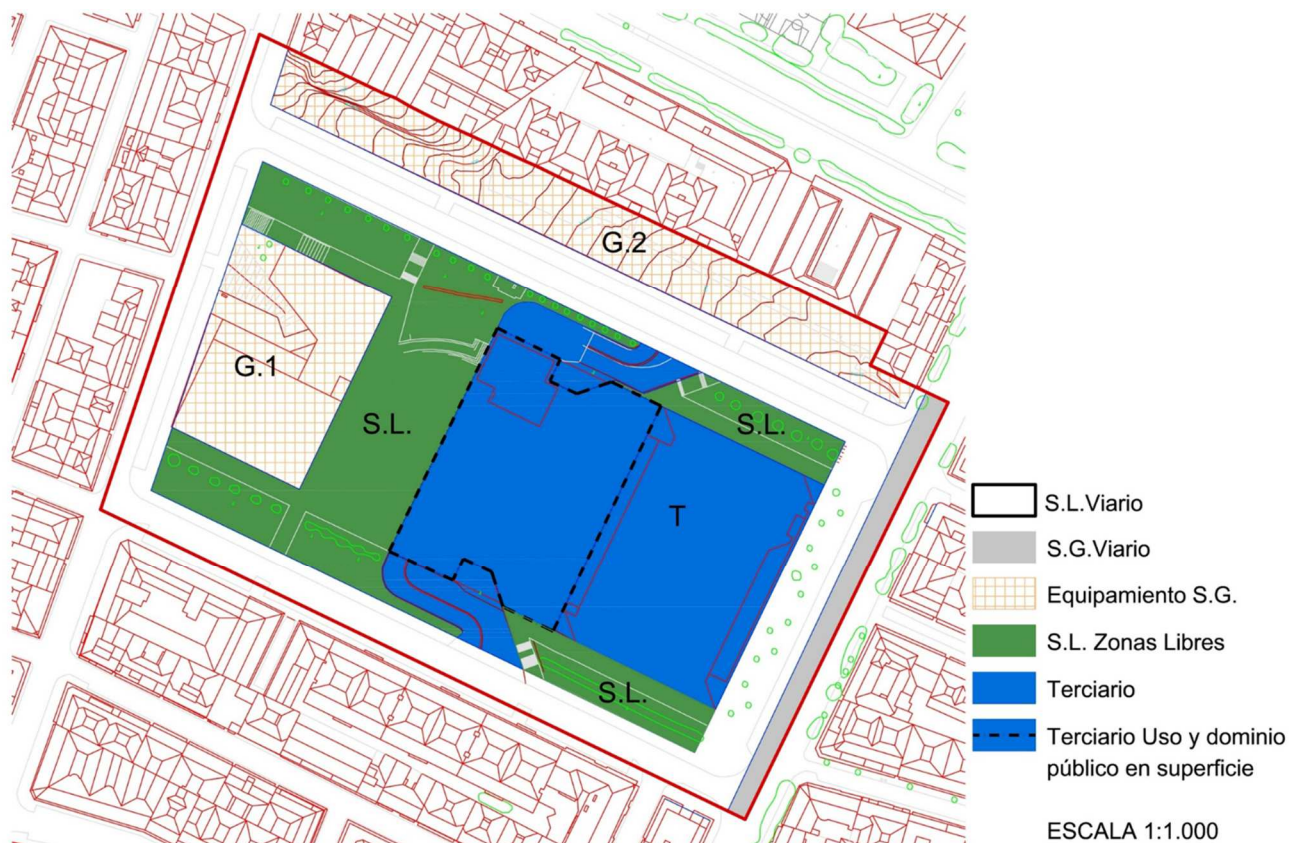
El art.112.c) exige que la Memoria Vinculante del PGOU debe incluir un “Resumen Ejecutivo”, expresivo de los siguientes extremos:

1.º Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración:

Como se ha indicado en la presente Memoria Vinculante, el ámbito concreto de la misma es el definido en el apartado 8 de la presente MOD 14, y en concreto su delimitación se corresponde con la siguiente descripción cuya superficie alcanza los 37.941 m²:

- Al Norte, con la Calle Alfonso de Castro.
- Al Sur, con la Avda. de María Auxiliadora.
- Al Este, con la medianera de las antiguas edificaciones residenciales militares con frente a la Avda. de Alfonso IX de León con solar propiedad del Ministerio de Defensa con frente a la calle Víctimas del Terrorismo.
- Al Oeste, con la Calle Alonso de Ojeda.

Que se corresponde con la reflejada en los planos 1-MP14 y demás modificados de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca señalados en el apartado 14 del Tomo I de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, e incluidos en su Tomo III “Documentación Gráfica”, a los que nos remitimos, reproduciendo a continuación parcialmente el esquema de nueva ordenación detallada del plano 1-MP14:



Como ya sea comentado en el apartado 7 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14, el alcance de la presente ordenación es completar la ordenación urbanística de todo el término municipal de Salamanca, dada la situación existente tras las sentencias producidas y la transitoriedad definida por la Orden FYM/288/2016, señalando la ordenación y demás normativa urbanística de aplicación en el ámbito definido en el párrafo anterior.

2.º En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Dado que actualmente este ámbito posee una normativa transitoria contenida en la ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/199, suspensión de la ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria, reflejada en su Dispongo Tercero, esta MOD 14 propone hasta su aprobación no suspender licencias en su ámbito, manteniendo la normativa transitoria señalada y que se reproduce a continuación:

Tercero.– Establecer como normativa urbanística transitoria para el ámbito, aplicable desde el día siguiente al de la publicación de esta orden en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y hasta que entre en vigor la nueva ordenación citada en el dispositivo anterior, la siguiente:



1.º En las parcelas y superficies de terreno ocupadas por edificaciones, instalaciones u obras de urbanización terminadas, se permitirá su mantenimiento en las condiciones actuales de uso e intensidad, así como las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar las condiciones legales de seguridad y salubridad, y las obras parciales de consolidación que no impliquen incrementos de volumen ni cambios de uso.

2.º En las parcelas y superficies de terreno no ocupadas por edificaciones, instalaciones u obras de urbanización terminadas, sólo podrán autorizarse las intervenciones estrictamente exigibles para asegurar las condiciones legales de seguridad y salubridad.

13. Ordenación detallada.

Dado que se propone una clasificación urbanística de suelo urbano consolidado, y en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 93 del R.U.C.yL., el presente documento establece la propuesta de ordenación detallada de la nueva zonificación en el ámbito correspondiente, de forma individual para cada una de las parcelas, tal y como se describen tanto en los planos 1-MP14 y demás modificados de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca señalados en el apartado 14 del Tomo I de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, e incluidos en su Tomo III “Documentación Gráfica”, como en los siguientes apartados que dan cumplimiento a lo dispuesto en el art. 92.2 del R.U.C.yL..

13.1. Calificación urbanística.

En los planos 1-MP14 y demás modificados de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca señalados en el apartado 14 del Tomo I de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, e incluidos en su Tomo III “Documentación Gráfica”, se señalan los usos pormenorizados de cada terreno del ámbito de actuación, a los que se aplicarán las correspondientes Ordenanzas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, tal y como se indica en el siguiente apartado nº 13.2 de la presente MOD 14, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 94.2 del R.U.C.yL.

En cuanto a lo dispuesto en el art. 94.3 del R.U.C.yL. sobre parámetros de la edificación privada, señalar que únicamente existe en el ámbito de esta MOD 14, una parcela de titularidad privada que coincide con la parcela de uso terciario. Al no existir ninguna otra edificación privada con uso similar, no es posible realizar la comparación prevista, si bien la altura de la edificación comercial no supera las de las edificaciones próximas en la Avenida



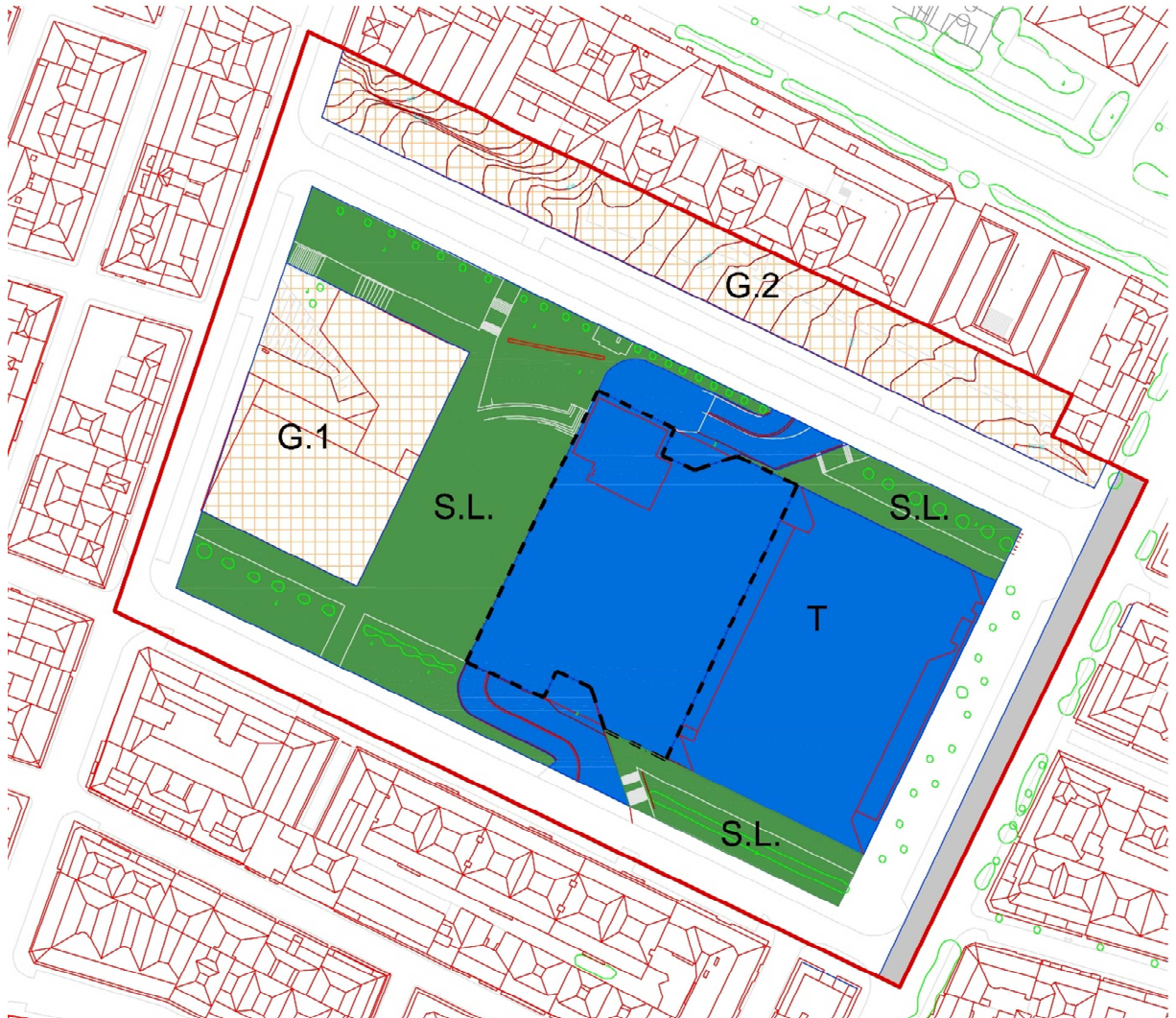
de María Auxiliadora (que poseen hasta 9 plantas), retranqueándose incluso favoreciendo un menor impacto y una mayor utilización pública del espacio hacia dicha Avenida.





Del mismo modo, ya se ha comentado en el apartado 11.3.15 anterior que se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo “3.3.2 Cumplimiento del artículo 94.4 del RUCyL” del Tomo 3 de la Memoria Vinculante de la Revisión-Adaptación del PGOU de 2004, y por ello al art. 94.4 del R.U.C.yL., en cuanto a la ausencia de incremento de edificabilidad ni densidad de población de la Unidad Urbana 22.b.

13.2. Ordenanzas edificatorias.

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 113.a) del R.U.C.yL. se deberá completar la normativa del PGOU en forma de ordenanzas de uso de suelo.

En la presente MOD 14, se seguirán en todo caso las condiciones y criterios señaladas en las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, tanto para las ordenanzas edificatorias que a continuación se señalan, como el resto de condiciones allí señaladas como criterios de cómputo de edificabilidad, etc., con la excepción de las determinaciones que se indican a continuación.



-  S.L. Viario
-  S.G. Viario
-  Equipamiento S.G.
-  S.L. Zonas Libres
-  Terciario
-  Terciario Uso y dominio público en superficie

ESCALA 1:1.000

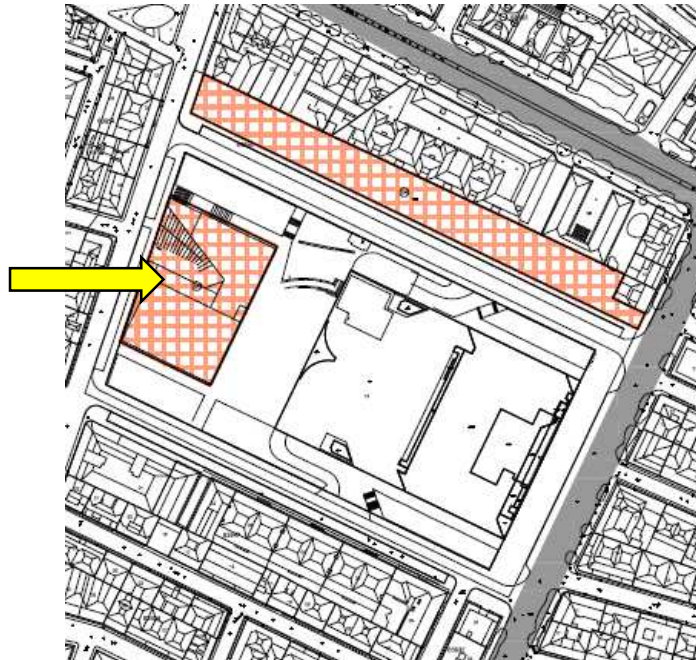


13.2.1. Sistema general de equipamiento.

Se corresponden con las dos parcelas de titularidad pública del ámbito de actuación.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza 12ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, con las siguientes particularidades:

- Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”.



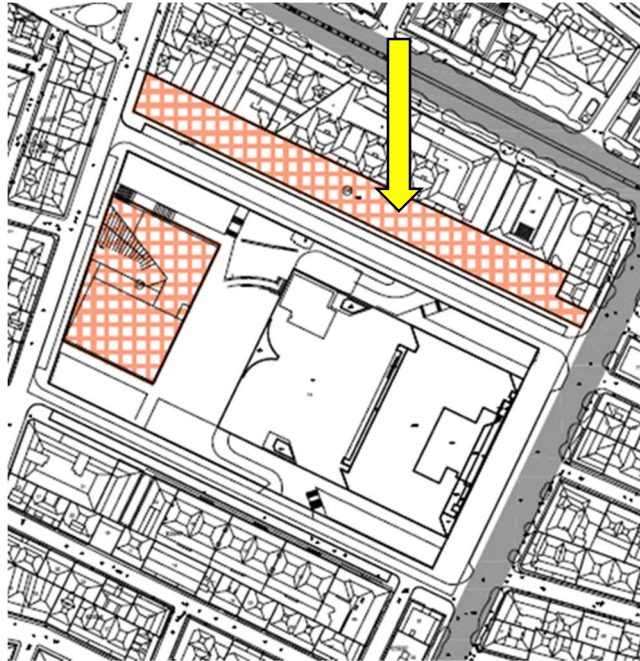
Corresponde al solar donde se encuentra edificado el citado Centro Municipal, con una superficie de 3.494,75 m².

Dentro de esta calificación poseerá un grado 1º a los efectos de la determinación de las condiciones de tipología edificatoria, parcela mínima, altura de edificación y número máximo de plantas, y de edificabilidad.

Como excepción a la ordenanza de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca para este solar, se permite que la edificación puede carecer de retranqueos a sus lindes con el espacio libre público y viario que le rodea.



- Nuevo solar dotacional en la Calle Víctimas del Terrorismo.



Corresponde al solar cuya titularidad actual es del Ministerio de Defensa, con una superficie de 4.169,99 m².

Dentro de esta calificación poseerá un grado 2º a los efectos de la determinación de las condiciones de tipología edificatoria, parcela mínima, retranqueos, y de edificabilidad.

Dado que uno de los objetivos que se pretenden en esta MOD 14, es matizar y ampliar los posibles usos predominantes de los contemplados en la Ordenanza 12ª, al objeto de conseguir una mayor posibilidad de utilización del uso público, así como ajustar la ordenanza a las denominaciones o casos permitidos por la legislación superior cuya entrada en vigor es posterior a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, y al objeto de evitar posibles contradicciones terminológicas, se propone que el presente texto de modificación de lo dispuesto en el art. 8.13.2 de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, no sea exclusiva aplicación para este solar, sino que se incorpore al texto del mencionado art. 8.13.2, que quedaría redactado de la siguiente manera:

- Dentro de los usos predominantes se propone sustituir el apartado a) del art. 8.13.2 “Usos” de modo que quede redactado de la siguiente forma:



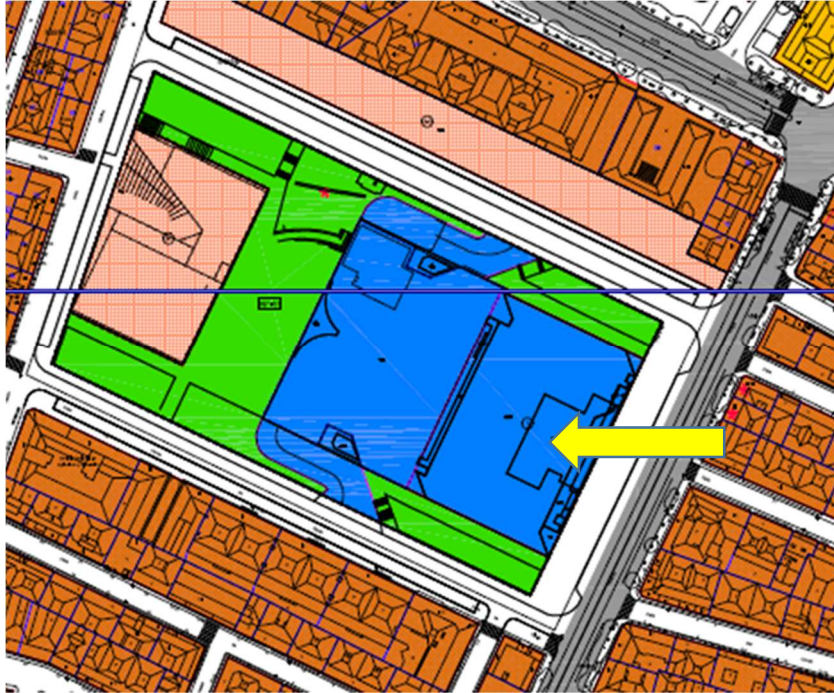
TEXTO ACTUAL.	TEXTO PROPUESTO.
Usos predominantes: Asistencial, Deportivo, Sanitario, Sociocultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario, Recintos feriales y Transporte.	Usos predominantes: Asistencial (incluso centros de acción social en sus diferentes formas, u otras actuaciones dotacionales de carácter social, y viviendas o alojamientos con algún tipo de protección destinados a personas con dificultades de movilidad, o colectivos específicos que necesiten especial protección), Deportivo, Sanitario, Sociocultural, Educativo en todos sus niveles (primarios, secundarios, universitarios) incluso centros o institutos específicos de investigación o docencia, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario, Recintos feriales y Transporte.

En cuanto a lo dispuesto en el art. 8.13.9 “Altura de edificación y número máximo de plantas”, se establece para este solar una altura máxima de 6 plantas y 19,75 metros (coincidente con la máxima permitida por la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca para las parcelas medianeras a ella), debiendo favorecer la edificación que se construya el ocultamiento de las medianerías existentes.

Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento para estas dos parcelas, aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.



13.2.2. Terciario comercial.



Corresponde a la totalidad del suelo de titularidad privada, con una superficie de 10.610,74 m².

A los efectos del uso y dominio de dicha superficie se distinguirán las siguientes zonas de titularidad privada:

- Zona hacia la Avenida de María Auxiliadora, con una superficie de 4.626,21 m². En ella se permite la construcción bajo y sobre rasante con uso y dominio privado.
- Zona hacia la Plaza de la Concordia, con una superficie de 4.399,99 m². En ella se permite la construcción exclusivamente bajo rasante, teniendo la superficie sobre rasante un uso público manteniendo el dominio privado.
- Zonas de acceso y salida del aparcamiento subterráneo y muelles de carga y descarga, con unas superficies de 738,62 m² (hacia Calle Alonso de Ojeda) y 845,92 m² (hacia Calle Víctimas del Terrorismo). En ellas se permiten únicamente las rampas de acceso de vehículos, así como la construcción de salida peatonal del aparcamiento. El uso y dominio es privado.

Será de aplicación íntegramente lo dispuesto en la Ordenanza 3ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, con su grado 3º debido al uso terciario existente, por lo que en aplicación del art. 8.4.4., se mantendrán las condiciones existentes, señalando que la edificabilidad existente, con criterios de cómputo de edificabilidad de la



Ayuntamiento de Salamanca

vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, alcanza la cifra de 34.523 m². **Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**

13.2.3. Sistema general de vías públicas.



Corresponde con la zona de la Avda. de María Auxiliadora grafiada en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, de titularidad del Ayuntamiento de Salamanca.

Posee una superficie de 1.026,05 m².

Será de aplicación íntegramente lo dispuesto en la Ordenanza 15ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. **Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**



13.2.4. Sistema local de vías públicas.



Corresponde con el resto del viario del ámbito de actuación, de titularidad del Ayuntamiento de Salamanca.

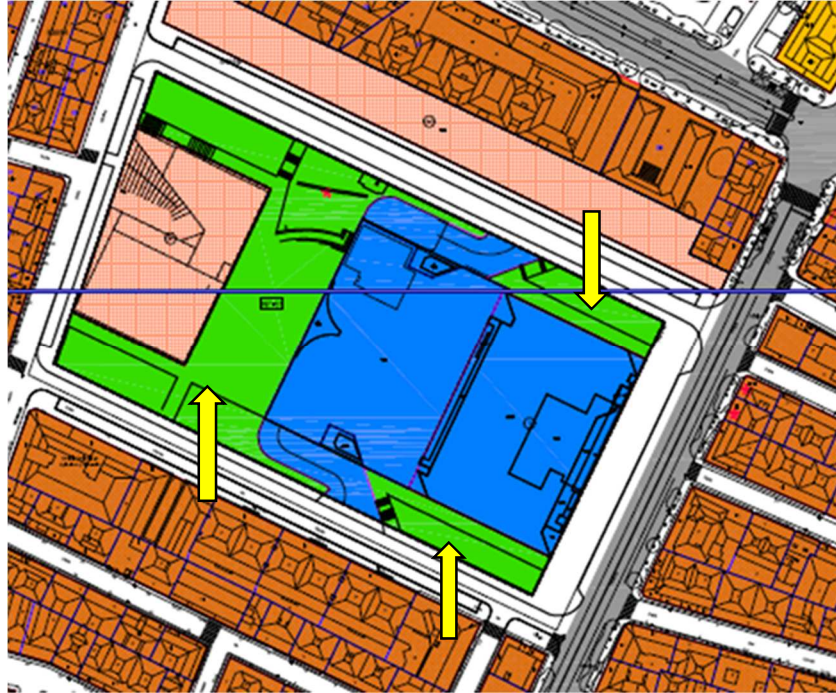
Posee una superficie de 10.512,70 m².

Será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza 16^a de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. **Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

13.2.5. Sistema local de espacios libres públicos.



Corresponde con el resto de los terrenos del ámbito de titularidad del Ayuntamiento de Salamanca interiores a la manzana proyectada, excluyendo las parcelas de sistema General de Equipamiento del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro” y la parcela de uso terciario.

Posee una superficie de 8.126,77 m².

Será de aplicación íntegramente lo dispuesto en la Ordenanza 19ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. **Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**



Ayuntamiento de Salamanca

13.2.6. Cuadro resumen.

En la siguiente tabla se facilita un resumen de los diferentes usos, superficies y ordenanzas de aplicación.

USOS PROPUESTOS		Ordenanza PGOU		Edificabilidad
VIARIO				
S.G.	1.026,05	11.538,75	Ordenanza 15ª	
S.L.	10.512,70		Ordenanza 16ª	
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO				
C.M.I. "El Charro"	3.494,75	7.664,74	Ordenanza 12ª Grado 1º	1,5 (m2/m2)
C/ Víctimas del Terrorismo	4.169,99		Ordenanza 12ª Grado 2º	2,5 (m2/m2)
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES				
C/ Alfonso de Castro - Pza. Concordia	6.187,27	8.126,77	Ordenanza 19ª	
C/ Alonso de Ojeda	907,60			
C/ Víctimas del Terrorismo	1.031,90			
TERCIARIO COMERCIAL				
Avda. María Auxiliadora	4.626,21	10.610,74	Ordenanza 3ª	34.523 m2
Plaza de la Concordia	4.399,99			
Acceso C/ Alonso de Ojeda	738,62			
Acceso C/ V. Terrorismo	845,92			
TOTAL SUPERFICIES		37.941,00		




13.3. Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.

A los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el art. 96 y 115 del R.U.C.yL., se señala:

- En el apartado 11.3.7 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14, se concluía que en su ámbito no existe ningún elemento catalogado, ni afectado por protección arqueológica, ni que incida sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, y por lo tanto, ni el objeto ni el contenido de esta Modificación posee repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico regulado en el capítulo 4.5 "Área y Yacimientos Arqueológicos" de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.
- En el apartado 11.3.8 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14, se refleja la ficha modificada y su justificación, nº 725 Ac-027 de la "Fachada antiguo Cuartel de Infantería", que reproducimos a continuación:



**Ayuntamiento
de Salamanca**

 Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004		CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS		
Denominación: Fachada antiguo Cuartel de Infantería Localización: PZ DE LA CONCORDIA Ref. Catastral:		Identificación 2004:		
		Nº FICHA 725 Ac-027		
				
Fecha Construcción: 1920				
Estilo: Historicismo		Autor: J. Ramón y Sena		
Propiedad: Pública		Usos:		
Materiales Fachada: Sillería de piedra franca Características singulares: Cuerpo de Guardia y pabellones delanteros				
ESTADO CONSERVACION: Bueno		Fachada:		
Estructura:		Cubierta:		
GRADO DE INTERES:				
Histórico:				
Arquitectónico: Disposición típica de la zona frontal de un cuartel de principios del S XX				
Urbano:				
CATALOGO 2004				
		<i>Integral</i>		
Intervención posterior al año 2004:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL		Obras permitidas	
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA			
	VACIADO INTERIOR			
	MANTENIMIENTO FACHADAS			
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS			X
	REPETICION DE CUBIERTAS			
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS			
	CONSERVACIÓN DEL ELEMENTO			X
Nº DE PLANTAS				
Valoración de la Intervención:		Observaciones:		

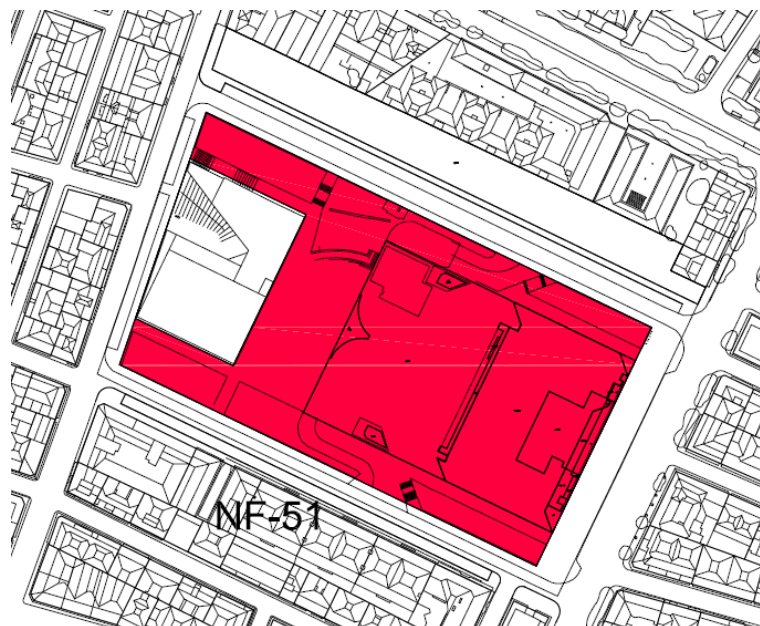


13.4. Urbanización y normalización de fincas.

Tal y como se ha comentado reiteradamente en este documento, todo el ámbito de la actuación se encuentra totalmente urbanizado, y con las inscripciones registrales y catastrales que corresponden con la aprobación del Proyecto de Reparcelación que recibió la aprobación definitiva en su día, de acuerdo a la ordenación vigente en ese momento.

Por este motivo, no se prevén nuevas obras de urbanización salvo, **y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., aquellas otras que sean necesarias por aplicación de los criterios y exigencias (que serán de obligado cumplimiento) que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**

En cuanto a otras cuestiones de la gestión urbanística, es necesario proceder a una normalización de fincas que permita definir la titularidad privada de las zonas de las rampas de acceso y salida al aparcamiento, así como inscribir el derecho de uso público de la superficie de la zona del solar terciario situada hacia la Plaza de la Concordia, concretando registralmente la realidad física existente y propuesta. Para ello se define una nueva Unidad de Normalización nº 51 que coincide con las propiedades públicas de los sistemas de espacios libres propuestos y la parcela de uso terciario de propiedad privada, tal y como se reproduce en el plano 13-OD – MOD 14 de Ordenación Detallada “Ámbitos de gestión en suelo urbano y rústico” que se incluye en el apartado 14 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14 y su Tomo III “Documentación Gráfica”, y cuyo detalle se reproduce a continuación:





13.5. Usos fuera de ordenación.

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del R.U.C.yL., se señala que en la presente ordenación no existen ningún uso ni construcción que se declare fuera de ordenación, dando cumplimiento a uno de los criterios que se han señalado en el apartado 11.2 de la presente Memoria Vinculante de esta MOD 14.

13.6. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

El art. 99 del R.U.C.yL., exige que al establecer la ordenación detallada se señalen los plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas previstas en el art. 49 del R.U.C.yL.. Por todo ello, se contemplan los siguientes plazos:

- Plazo para la presentación del correspondiente Proyecto de Normalización de Fincas NF-51: 6 meses desde la entrada en vigor de la MOD 14.
- Plazos para dar cumplimiento a los criterios y exigencias (que serán de obligado cumplimiento) que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente: Se determinarán en el documento de la MOD 14 que se presente para su aprobación definitiva en función de las exigencias finalmente obligadas, no pudiendo superar el plazo máximo de 8 años señalado en el art. 49.2 del R.U.C.yL..

14. Planos.

Dado que el art. 169 del R.U.C.yL. exige que se identifiquen las determinación que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto, indicando igualmente que la Modificación deberá contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se produzcan, es por lo que, a nivel gráfico, se incorpora en el Tomo III – Documentación Gráfica de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, la siguiente documentación:

- 1.- Plano de la nueva ordenación propuesta.
- Planos de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente que resultan modificados:
 - 01-OG Clasificación del suelo.
 - 03-OG Norte (sistemas generales existentes).



- 06-OG Conjunto de sistemas generales.
 - 07-OD (hoja 7369-N).
 - 07-OD (hoja 7369-S).
 - 08-OD (hoja 7369N).
 - 08-OD (hoja 7369S).
 - 12-OD Norte (ámbitos de desarrollo de planeamiento en suelo urbano).
 - 13-OD Norte (ámbitos de gestión en suelo urbano y rústico).
- Planos Modificados por la MOD 14 de los de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente:
- 01-OG – MOD 14 Clasificación del suelo.
 - 03-OG – MOD 14 Norte (sistemas generales existentes).
 - 06-OG – MOD 14 Conjunto de sistemas generales.
 - 07-OD (hoja 7369-N) – MOD 14.
 - 07-OD (hoja 7369-S) – MOD 14.
 - 08-OD (hoja 7369N) – MOD 14
 - 08-OD (hoja 7369S) – MOD 14.
 - 12-OD Norte – MOD 14 (ámbitos de desarrollo de planeamiento en suelo urbano).
 - 13-OD Norte – MOD 14 (ámbitos de gestión en suelo urbano y rústico).

15. Resumen final.

A continuación se reúnen a modo de resumen final datos, principales cuadros y resumen de propuestas de modificación que realiza esta MOD 14 de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

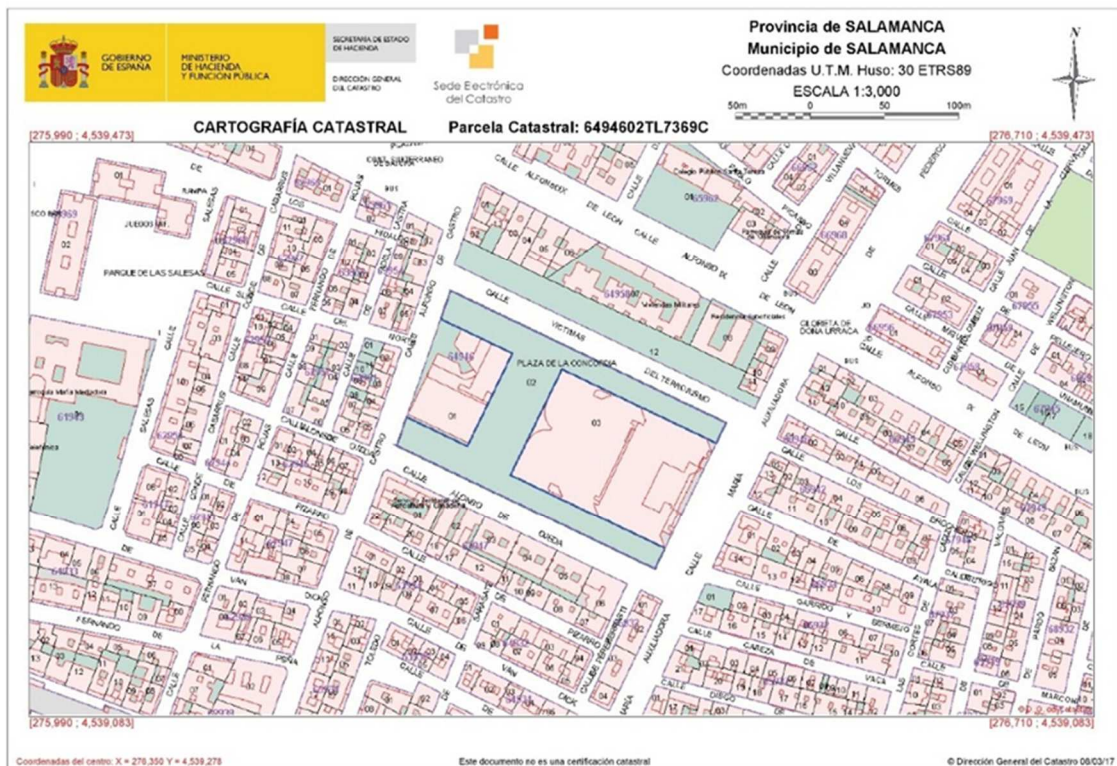


Ayuntamiento de Salamanca

15.1. Propietarios.

Se incluyen en el apartado 10.1 del Tomo I de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, los siguientes datos:

UTM	TITULARIDAD	USO EXISTENTE
6494601TL7369C0001QZ	Ayuntamiento de Salamanca	Centro Municipal Integrado Julián Sánchez "El Charro"
6494602TL7369C0001PZ	Ayuntamiento de Salamanca	Espacios libres públicos
6494603TL7369C0001LZ	El Corte Inglés, S.A.	Centro comercial
6495812TL7369E0001JH	Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa	Suelo
Resto de terrenos del ámbito	Ayuntamiento de Salamanca	Viario público





15.2. Cuadros de superficies, usos y aprovechamientos.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m2)		% SOBRE EL TOTAL
		parcial	total	
Equip C/Alfonso de Castro	Sistema General	3.494,75		
Equip C/Víctimas del Terrorismo	Sistema General	4.169,99		
TOTAL EQUIPAMIENTO			7.664,74	20,20
TERCIARIO	Uso público sobre rasante	4.399,99		
	Resto privado	6.210,75		
	Terciario Comercial		10.610,74	27,97
ELP Plaza de la Concordia	Espacios Libres Públicos	6.187,27		
ELP C/Alonso de Ojeda	Espacios Libres Públicos	907,60		
ELP C/Víctimas del Terrorismo	Espacios Libres Públicos	1.031,90		
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42
VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES			
C/ Alfonso de Castro - Pza. Concordia			
Zona ajardinada a c/ Alonso de Ojeda 1	658,77	3.005,66	6.187,27
Zona ajardinada a c/ Alonso de Ojeda 2	596,29		
Zona ajardinada a c/ V Terrorismo 4	840,13		
Zona ajardinada a c/ V Terrorismo 5	910,47		
Zona peatonal	3.181,61		
C/ Víctimas del Terrorismo			
Zona ajardinada	581,91	581,91	1.031,90
Zona peatonal		449,99	
C/ Alonso de Ojeda			
Zona ajardinada	482,29	482,29	907,60
Zona peatonal		425,31	
TOTAL			8.126,77
total zona ajardinada		4.069,87	50,08%
total zona peatonal		4.056,90	49,92%

USOS PROPUESTOS			Ordenanza PGOU	Edificabilidad
VIARIO				
S.G.	1.026,05	11.538,75	Ordenanza 15ª	
S.L.	10.512,70		Ordenanza 16ª	
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO				
C.M.I. "El Charro"	3.494,75	7.664,74	Ordenanza 12ª Grado 1º	1,5 (m2/m2)
C/ Víctimas del Terrorismo	4.169,99		Ordenanza 12ª Grado 2º	2,5 (m2/m2)
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES				
C/ Alfonso de Castro - Pza. Concordia	6.187,27	8.126,77	Ordenanza 19ª	
C/ Alonso de Ojeda	907,60			
C/ Víctimas del Terrorismo	1.031,90			
TERCIARIO COMERCIAL				
Avda. María Auxiliadora	4.626,21	10.610,74	Ordenanza 3ª	34.523 m2
Plaza de la Concordia	4.399,99			
Acceso C/ Alonso de Ojeda	738,62			
Acceso C/ V. Terrorismo	845,92			
TOTAL SUPERFICIES		37.941,00		



15.3. Resumen de modificaciones a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

La presente MOD 14 realiza las siguientes modificaciones a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca:

1. Establece una nueva ordenación en el ámbito (apartado 11 de la presente Memoria Vinculante y planos correspondientes).
2. Actualiza la ficha 22-b de las Unidades Urbanas (apartado 11.3.15, pág 81, de la presente Memoria Vinculante).
3. Actualiza la ficha nº 725 Ac-027 “Fachada antiguo Cuartel de Infantería” (apartado 11.3.8 y 13.3 de la presente Memoria Vinculante).
4. Establece una nueva Unidad de Normalización de Fincas NF-51 (apartado 13.4 de la presente Memoria Vinculante y planos correspondientes).
5. Respecto a las ordenanzas urbanísticas:
 - a. Establece la aplicación de las correspondientes ordenanzas edificatorias de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca a cada parcela en función del uso asignado, particularizando (apartado 13.2 de la presente Memoria Vinculante):
 - i. En la parcela dotacional del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, se asigna el grado 1 de la ordenanza 12ª del PGOU, eliminando la obligación de establecimiento de retranqueos.
 - ii. En la parcela dotacional de la Calle Víctimas del Terrorismo, se asigna el grado 2, estableciendo una altura máxima de 6 plantas y 19,75 metros así como la obligación de ocultar medianerías.
 - iii. En la parcela de uso terciario, se definen los usos y dominios de las diferentes zonas de la propiedad.
 - iv. Para todo el ámbito, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de aplicación aquellos otros criterios y exigencias (que serán de obligado cumplimiento) que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.
 - b. Se propone modificar el artículo 8.13.2.a) de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, al objeto de favorecer su



**Ayuntamiento
de Salamanca**

mejor y más amplia aplicación a las diferentes parcelas dotacionales que posean esta clasificación en todo el término municipal (apartado 13.2.1. - Nuevo solar dotacional en la Calle Víctimas del Terrorismo).

En Salamanca a Septiembre de 2018.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.