



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/668/2011, de 2 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca número 2.2 «Corrección de la ficha n.º 9 PERI Acción 34 (Calle Bilbao)».

VISTO el expediente sobre la «*Modificación n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida de oficio por el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El Término Municipal de Salamanca se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 («B.O.C. y L.» de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido y que, en el marco definido por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo.– El objeto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca denominada «*Modificación n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)*» se sintetiza en corregir diversos errores evidenciados en las fichas de planeamientos asumidos de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, o resolver cuestiones puntuales respecto a la compatibilidad de usos.

Se justifica un error en la redacción de los parámetros de la ficha del planeamiento asumido, al no tener en cuenta una transferencia de edificabilidad (TAU-Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico) ya realizada en esta parcela de acuerdo con la normativa anterior, y aprobada por la pertinente Resolución de Alcaldía. Se propone corregir por tanto la edificabilidad de la parcela D del PERI, incrementando su edificabilidad de 2,49674 m²/m² a 3,50000 m²/m².

Tercero.– De forma conjunta para el conjunto de modificaciones incluidas en la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana, Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca, de acuerdo con el documento dispuesto para su aprobación inicial, se somete a los preceptivos informes de la Excm. Diputación Provincial de Salamanca, de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca; como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la

Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo, en aplicación del Art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El contenido de estos informes puede concretarse en los siguientes términos:

- El 6 de marzo de 2010 la Subdelegación del Gobierno en Salamanca informa que, conforme a la redacción del artículo 52.4 de la Ley 10/2002, de 8 de abril, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado directamente de los órganos estatales competentes en la correspondiente materia, adjuntado un Anexo sobre las posibles competencias de gestión sobre bienes más frecuentemente afectos por los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- El 27 de marzo de 2010 la Dependencia Provincial de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca remite informe sobre la modificación en el que se señala que «...*examinado el documento facilitado se observa que no afecta a la infraestructura energética básica, de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.*»
- El 15 de abril de 2010 la Diputación Provincial remite informe favorable a los efectos del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo y del artículo 16.6 de la Ley de Carreteras de Castilla y León sobre las afecciones a las carreteras de titularidad de esa Diputación Provincial, informando lo siguiente:
 - La Modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004 propuesta, afecta a propiedades de la Diputación Provincial de Salamanca, concretamente al edificio conocido como Centro de Cultura tradicional, ubicado entre las calles Consuelo n.º 23, Miñagustin y Plaza de Colon, del municipio de Salamanca, dicho inmueble figura en el Inventario de Patrimonio de la Diputación, con el número de orden 1.1.00004. Dicha modificación consiste en la alteración de la ficha n.º 426 del Catálogo de edificios de interés y de las condiciones urbanísticas del PGOU de Salamanca, y se concluye informando favorablemente a efectos de patrimonio, ya que se estima que la modificación propuesta no supone una alteración desventajosa para los bienes de la Diputación.
- La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, previo requerimiento al Ayuntamiento del Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico afectado y su posterior aportación por el Ayuntamiento, en su sesión de 7 de mayo de 2010 informa favorablemente la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004.
- El 21 de mayo de 2010 el Servicio Territorial de Medio Ambiente informa por una parte, que ninguno de los 16 supuestos en que se basa la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, se encuentra entre los casos contemplados en el Art. 52 bis de la Ley 4/2008, por lo que dicha modificación no necesita nuevo trámite ambiental. Por otra parte, que entiende que todas las modificaciones afectan a cuestiones urbanísticas dentro del suelo urbano, por lo que no se verían afectadas por ninguna materia vinculante de la que sea competente dicho Servicio.

- La Agencia de Protección Civil y Consumo, en fecha 20 de julio de 2010, informa que el municipio de Salamanca se encuentra dentro de la Zona de Alerta e Intervención del establecimiento CÍA. LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A., afectado por el R.D. 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Asimismo y conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en «B.O.C. y L.» de fecha 3 de marzo de 2010, Salamanca a efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un riesgo medio. Por lo que dicho expediente, en lo relativo a Protección Civil debe contener un análisis de riesgos, que comprenda tanto los riesgos naturales como los tecnológicos, y dicho análisis deberá tenerse en cuenta a la hora de asignar los diferentes usos del suelo, para evitar situaciones de riesgo para la población.
- La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 20 de julio de 2010, emite informe en relación a la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, en el que se distinguen observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010 y observaciones particularizadas en relación a alguna de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2, en concreto respecto de la *Modificación n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)* no se efectuaba ninguna observación particularizada, por lo que sólo cabe indicar las documentales:

1.– *Observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010.*

- En la documentación remitida en papel, el tomo constitutivo de la Memoria Vinculante 2/3 no contiene las páginas correspondientes de la 196 a la 204.
- El documento de memoria de la ordenación de un Plan General, o de sus modificaciones, de acuerdo con el artículo 112 del RUCyL debe ser un documento único, titulado memoria Vinculante, y cuyo contenido integre tanto los objetivos y propuestas, como su justificación. Por tanto, dentro de la documentación presentada, deberá eliminarse formalmente la Memoria Justificativa e integrarse su contenido dentro de la Memoria Vinculante.
- Por otra parte, el capítulo 5 de la Memoria Justificativa, denominado «Contenido y justificación de las Modificaciones Propuestas», esta completamente desposeído del contenido enunciado, por lo que debería ser suprimido por su total ausencia de contenido alguno.

Cuarto.– El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 4/2010 celebrada el día 25 de marzo de 2010, por unanimidad de los miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar inicialmente la «*Modificación n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en marzo de 2010 y redactada por los Técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento.

Se remite un ejemplar del proyecto aprobado inicialmente al Registro de la Propiedad n.º 1 de Salamanca, para su publicidad, en cumplimiento del artículo 155.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Quinto.– La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública por el plazo máximo de dos meses, con inserción de anuncios en el «B.O.C. y L.» n.º 187, de 25 de septiembre de 2007, en el «B.O.P.» n.º 81 de fecha 30 de abril de 2010, en «La Gaceta» de fecha 20 de abril de 2010, y en la página Web del Ayuntamiento.

Durante el período de exposición pública no ha sido presentada ninguna alegación, como se constata en Diligencia del Técnico de Administración General del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2010.

Sexto.– El documento dispuesto para aprobación provisional, fechado a noviembre de 2010 y redactado por los técnicos del Área del Urbanismo y Vivienda, incorpora una serie de cambios respecto de la documentación inicialmente aprobada, consecuencia de los informes sectoriales emitidos.

El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 16/2010 celebrada el día 30 de diciembre de 2010, por unanimidad de los 12 miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar provisionalmente el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar provisionalmente la «*Modificación n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en noviembre de 2010, en los términos señalados en el expositivo del Dictamen. También acuerda remitir la documentación a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

Dicho acuerdo es notificado a los organismos a los que se había solicitado informe previo.

Séptimo.– Con fecha 11 de febrero de 2011, ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, copia del expediente administrativo y tres ejemplares de la documentación técnica en formato papel, con su correspondiente soporte informático, relativo a la «*Modificación n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, para su aprobación definitiva.

El 27 de abril de 2011 se reunió el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, acordó informar favorablemente la «*Modificación n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La Modificación *n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)* del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, afecta a las determinaciones de ordenación general establecidas en el artículo 86.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en concreto corrige errores en relación a la edificabilidad máxima o los usos compatibles en sectores de suelo urbano no consolidado o suelo

urbanizable. Por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 58.3, que se remite al 54.2, todos ellos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el Art. 136.2 de la citada Ley 5/1999, y el Art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.– La tramitación de la Modificación se adecua a lo establecido en el Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: así el Ayuntamiento de Salamanca ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el «B.O.C. y L.» y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado Art. 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, en cumplimiento del Art. 153 del Reglamento de Castilla y León, conforme a su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, el documento conjunto de la modificación n.º 2, dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los informes previos de la Diputación Provincial y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Ambos han sido emitidos expresamente.

También se ha recabado los informes exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado (Subdelegación del Gobierno en Salamanca), como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, (Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo). Todo ellos han sido emitidos de forma expresa.

Tras la entrada en vigor de la disposición final novena de la Ley 9/2010, de 22 de diciembre, de medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, que modifica la redacción del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico, dicho informe sólo es preceptivo cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En cumplimiento del Art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el Art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Salamanca ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Modificación, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme a su nueva redacción por la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y aprobados con la mayoría establecida en el Art. 47.2.II del mismo Texto Legal, conforme la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

IV.— Respecto del contenido y justificación de la presente «*Modificación n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)*», se describe en el antecedente segundo. Dada la entidad de la modificación que simplemente pretende corregir errores detectados en las fichas de planeamiento asumido o en cuanto a la compatibilidad de uso, no se detectan objeciones de legalidad.

En el Pleno del Consejo celebrado el 27 de abril de 2011, se ratificó el sentido favorable de la propuesta de su Ponencia Técnica, no formulándose ninguna observación en relación a esta modificación.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la «Modificación n.º 2.2: Corrección de la ficha n.º 9 Acción 34 PERI ACCIÓN 34 (C/ Bilbao)» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo con el proyecto técnico aprobado provisionalmente.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, que se interpondrá, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 2 de mayo de 2011.

El Consejero,

Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo y Vivienda

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE **SALAMANCA**



MODIFICACIÓN Nº 2.2

**Corrección ficha nº 9 "acción 34
P.E.R.I. ACCIÓN 34 (C/ BILBAO)**

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

EQUIPO REDACTOR:

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

Abarquero Espina, Estrella. Arquitecto.

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

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

Del Olmo Guarido, Carmen. Arquitecto.

Fraile García, José Alberto. Ingeniero Industrial.

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

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

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

RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE **SALAMANCA**



MODIFICACIÓN Nº 2.2

Corrección ficha nº 9 "acción 34
P.E.R.I. ACCIÓN 34 (C/ BILBAO)

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

INDICE:

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente modificación nº 2.2 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, por iniciativa pública del Excmo. Ayto. de Salamanca.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

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

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

Tras una vigencia de dos años desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, se redacta la presente Modificación Puntual nº 2.2 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la corrección de fichas de planeamientos asumidos en suelos urbanos no consolidados, en este caso la correspondiente a la antigua Acción 34 “C/ Bilbao”, en la que se ha detectado algún error, omisión o bien se pretende puntualizar algún aspecto de la ordenanza edificatoria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

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

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 2.2, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará.

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C. y L., y el art. 169 del R.U.C. y L. afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*. Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación nº 2.2 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

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

4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.

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

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 2.2 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior como en el resto del presente documento, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la L.U.C. y L. (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto R.U.C. y L.) ya que:

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

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

5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 2 .2 de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del R.U.C. y L.

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

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

6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA.

Se redacta el presente documento al objeto de subsanar y completar las determinaciones que para la parcela de titularidad municipal denominada “D” por el P.E.R.I. Acción 34 “Calle Bilbao” se recogía en la ficha nº 9 del art. 8.9.3. de las Normas Urbanísticas de la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

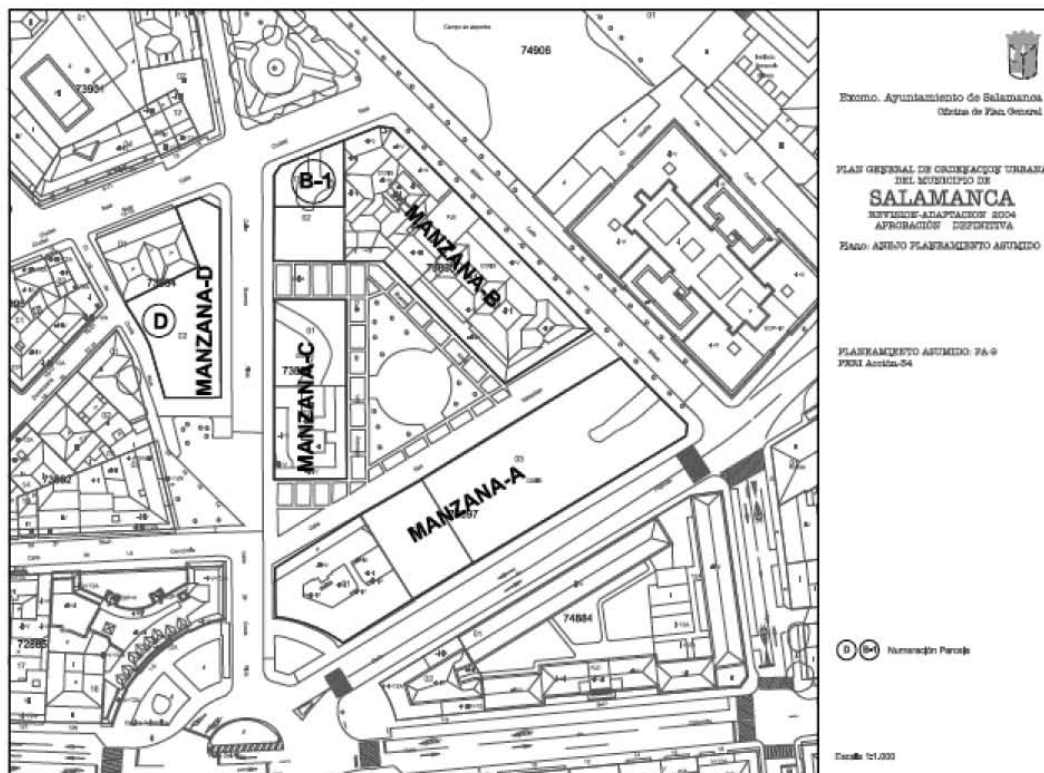


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

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

En la ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca se recogen en su ficha nº 9 las condiciones y características de los solares no edificados correspondientes al P.E.R.I. de la Acción 34 “Calle Bilbao”, dado que la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca lo recoge como planeamiento asumido, al no haberse ejecutado en su totalidad.

Se adjunta el plano y la ficha incluida en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca:





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Ficha Nº 9	Acción 34 P.E.R.I. ACCIÓN 34 (CALLE DE BILBAO)	
P.E.R.I. Ap. Def. 8 de junio de 2000	Proyecto de Actuación Ap. Def. 14 de diciembre de 2000	Modificación de cotas alométricas Resolución de Alcaldía 30 de enero 2002
Clasificación del suelo	Suelo Urbano Consolidado	
Calificación urbanística	Planeamiento asumido	
Tipología	Edificación con frente de fachada y edificación entre medianerías.	
Parcela mínima	Superficie 200 m ² y longitud de fachada de 10 m	
Alineaciones	Según regulación del Plan General	
Ocupación máxima de la parcela	La que permita el cumplimiento de dimensiones mínimas de patios interiores.	
Patios	Según el Art. 8.2.5 de las Normas Urbanísticas.	
Edificabilidad	Para localización de las parcelas VER ANEJO A FICHA Nº 9	
	Parcela B-1	2,41695 m ² /m ²
	Parcela D	2,49674 m ² /m ²
Altura máxima	16,50 m	
Nº de plantas máximo	5 plantas (incluida planta de ático o bajo cubierta) Se considerará la modificación de cotas alométricas aprobada por Resolución de Alcaldía, 30 enero 2002	
Vuelos	Sólo se permiten vuelos en forma de balcones, galerías o solanas, a una altura mínima de 3,00 m sobre cualquier punto de las rasantes. El vuelo máximo será de 0.80 cm. No se permiten en las fachadas de las calles San Sebastián y Buenos Aires, en sus tramos de acceso a la plaza, excepto el de la manzana A desde la Calle Cuenca. En los tramos de fachada que se permitan vuelos, su proporción será como máximo L/2, siendo L la longitud de la fachada del edificio.	
Retranqueos	Prohibidos. En las manzanas A, B y C se realizarán retranqueos de 3 m, en planta baja, en las fachadas recayentes a las calles San Sebastián, Los Arenales y Buenos Aires y la plaza.	
Usos	Según Ord. 1ª de las Normas Urbanísticas en la Zona 5.	
Composición y materiales de fachada	Todas las fachadas, excepto las de los patios interiores se realizarán a partir del nivel inferior de forjado de techo de planta baja con mampostería de piedra franca de Villamayor exclusivamente, en una proporción mínima del 50% de la superficie de fachada que no tenga huecos.	
Condiciones estéticas específicas	- Cubiertas: Sobre el forjado de techo de planta 4ª, en las manzanas A, B y C, se realizarán cubiertas inclinadas con una pendiente del 35%, con altura de caballete y distancia a fachada fijas, la envolvente del tejado (límatesas), en los 8,40 m medidos desde la línea de fachada, no sobrepasarán los 2,00 m - Cornisa de forjado de techo de planta tercera y techo de planta cuarta: Se realizará un remate de cornisa en el forjado de techo de planta tercera y planta cuarta, en hormigón visto, recorrerá toda la longitud de las fachadas exteriores e interiores de las manzanas A, B y C. Si la solución proyectada fuera la de realizar un ático retranqueado, la cornisa del forjado de techo de planta cuarta, se realizará con la misma pendiente y el mismo material de cobertura que el resto del tejado retranqueado. Locales: - En las manzanas A, B y C, los locales que se proyecten en planta baja, tendrán como mínimo un acceso peatonal por la zona porticada de la plaza, con una longitud de fachada mínima del 30% de la longitud de fachada que se proyecte a la calle exterior.	
Sistemas Generales	No existe ninguna determinación de Sistema General en el ámbito.	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

No obstante lo anterior, esta ficha posee dos omisiones involuntarias, sobre la parcela D de titularidad municipal:

- Edificabilidad de derecho:

Sobre la parcela D del P.E.R.I. Acción 34 (Calle de Bilbao) fue proyectado un edificio de 39 viviendas, con un consumo de edificabilidad de 2.676,55 m² (3,5 m²/m²). Dicho proyecto fue redactado de acuerdo a la normativa urbanística del P.E.R.I. Acción 34 (Calle Bilbao) vigente en su día, el cual admitía ese número de viviendas y ese índice de edificabilidad máxima si se aportaba la correspondiente TAU (Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico).

La TAU que habilita el índice de edificabilidad máximo (3,5 m²/m²) se hizo efectiva, según el Archivo de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, por Resolución de Alcaldía de 4/11/2002 (TAU 00774, n^o expte T-00706), alcanzando dicha parcela D una superficie edificable final de 2.675,61 m².

La Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca incluyó dicho Plan Especial en la Ordenanza 8^a de planeamiento asumido, con el índice de edificabilidad normal establecido en el Plan Especial (2,49674 m²/m²), omitiéndose el mayor aprovechamiento que se había incorporado a la parcela por procedimiento reglado.

Por ello, procede modificar la ficha n^o 9 de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de tal forma que refleje la edificabilidad de la parcela D ya reconocida antes de su aprobación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

- Número máximo de viviendas:

Del mismo modo, en la ficha nº 9 no se refleja el número máximo de viviendas que podría materializarse en la parcela municipal, cuestión que el P.E.R.I. no incluía entre sus determinaciones.

La propuesta que se realiza en este documento, es asignar una media de aproximadamente 90 m²/viv, que se encuentra dentro los márgenes medios de tamaño de vivienda, lo que aplicado a la parcela supone un número máximo de 30 viviendas.

Estas dos consideraciones, no suponen un incremento de edificabilidad (al coincidir con la reconocida) ni del número de viviendas sobre el planeamiento existente (al proponer un número menor que el anteriormente fue objeto de licencia y no determinar un número concreto de viviendas al ficha de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente).

9. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone modificar la ficha nº 9, de las recogidas en el art. 8.9.3. de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, correspondiente al planeamiento asumido P.E.R.I. Acción 34 (Calle de Bilbao), **señalando para la parcela D, un índice de edificabilidad de 3,5 m²/m² y una edificabilidad máxima de 2.675,61 m², así como una densidad de población con un número máximo de 30 viviendas.** (Se adjunta ficha modificada).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Ficha Nº 9	Acción 34		P.E.R.I. ACCIÓN 34 (CALLE DE BILBAO)	
P.E.R.I. Ap. Def. 8 de junio de 2000	Proyecto de Actuación Ap. Def. 14 de diciembre de 2000		Modificación de cotas altimétricas Resolución de Alcaldía 30 de enero 2002	
Clasificación del suelo	Suelo Urbano Consolidado			
Calificación urbanística	Planeamiento asumido			
Tipología	Edificación con frente de fachada y edificación entre medianerías.			
Parcela mínima	Superficie 200 m ² y longitud de fachada de 10 m			
Alineaciones	Según regulación del Plan General			
Ocupación máxima de la parcela	La que permita el cumplimiento de dimensiones mínimas de patios interiores.			
Patios	Según el Art. 8.2.5 de las Normas Urbanísticas.			
Edificabilidad	Para localización de las parcelas VER ANEJO A FICHA Nº 9			
	Parcela B-1	2,41695 m ² /m ²		
	Parcela D	3,50 m ² /m ² - 2.675,61 m ²		30 viviendas máx.
Altura máxima	16,50 m			
Nº de plantas máximo	5 plantas (incluida planta de ático o bajo cubierta) Se considerará la modificación de cotas altimétricas aprobada por Resolución de Alcaldía, 30 enero 2002			
Vuelos	Sólo se permiten vuelos en forma de balcones, galerías o solanas, a una altura mínima de 3,00 m sobre cualquier punto de las rasantes. El vuelo máximo será de 0.80 cm. No se permiten en las fachadas de las calles San Sebastián y Buenos Aires, en sus tramos de acceso a la plaza, excepto el de la manzana A desde la Calle Cuenca. En los tramos de fachada que se permitan vuelos, su proporción será como máximo L/2, siendo L la longitud de la fachada del edificio.			
Retranqueos	Prohibidos. En las manzanas A, B y C se realizarán retranqueos de 3 m, en planta baja, en las fachadas recayentes a las calles San Sebastián, Los Arenales y Buenos Aires y la plaza.			
Usos	Según Ord. 1ª de las Normas Urbanísticas en la Zona 5.			
Composición y materiales de fachada	Todas las fachadas, excepto las de los patios interiores se realizarán a partir del nivel inferior de forjado de techo de planta baja con mampostería de piedra franca de Villamayor exclusivamente, en una proporción mínima del 50% de la superficie de fachada que no tenga huecos.			
Condiciones estéticas específicas	<p>- Cubiertas: Sobre el forjado de techo de planta 4ª, en las manzanas A, B y C, se realizarán cubiertas inclinadas con una pendiente del 35%, con altura de caballete y distancia a fachada fijas, la envolvente del tejado (limatesas), en los 8,40 m medidos desde la línea de fachada, no sobrepasarán los 2,00 m</p> <p>- Cornisa de forjado de techo de planta tercera y techo de planta cuarta: Se realizará un remate de cornisa en el forjado de techo de planta tercera y planta cuarta, en hormigón visto, recorrerá toda la longitud de las fachadas exteriores e interiores de las manzanas A, B y C. Si la solución proyectada fuera la de realizar un ático retranqueado, la cornisa del forjado de techo de planta cuarta, se realizará con la misma pendiente y el mismo material de cobertura que el resto del tejado retranqueado.</p> <p>Locales: - En las manzanas A, B y C, los locales que se proyecten en planta baja, tendrán como mínimo un acceso peatonal por la zona porticada de la plaza, con una longitud de fachada mínima del 30% de la longitud de fachada que se proyecte a la calle exterior.</p>			
Sistemas Generales	No existe ninguna determinación de Sistema General en el ámbito.			



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

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

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación nº 2.2 propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que la modificación puntual nº 2.2 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

11.NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

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

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

NATURALES:	
► Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25-A) RD 049/1990 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
► Incendios forestales.	► ORDENMAN/551/2010, 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 10 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente pasiva (NCS-07).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEO-INGENIERO DE ESPAÑA (1999): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental, Madrid. ► (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía, Madrid.
► Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	► ----
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares.	► Ley 25/1984, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 251/2006, de 5 de marzo, por el que se regula las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
► Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	► Ley 11/2002, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan excluidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o procesos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

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

En el caso de la presente propuesta de la modificación nº 2.2 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca pudiera tratarse más bien de una corrección de error material al no incluir la Revisión vigente datos que ya eran de aplicación en el planeamiento anterior que asumió. No obstante, se justifican el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del R.U.C. y L., y así resumidamente, dado que con mayor detalle se ha justificado en el apartado anterior:

- Su conveniencia se basa, como ya se ha indicado y justificado en el apartado anterior, en mantener la edificabilidad de derecho que ya poseía en el planeamiento el solar en cumplimiento con la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

normativa anteriormente vigente, solventando la omisión involuntaria producida. Del mismo modo, se determina el número de viviendas máximo a construir en él. Todo ello de tal forma que no se perjudique un solar municipal que será objeto de la construcción de viviendas protegidas, al no reconocerle derechos ya adquiridos.

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

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

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previstos, ni cambio de uso alguno, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del R.U.C. y L..

No obstante lo anterior, para mayor información se recoge a continuación la certificación catastral obtenida de la finca:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

	CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. E.P.E. PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO Finalidad: planeamiento	INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 73894021L7378G0001DZ	
DATOS DEL INMUEBLE LOCALIZACIÓN: CL COSTA RICA 1 B1B1 Suelo SALAMANCA 37302-SALAMANCA USOS Y DESTINOS: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería CANTIDAD DE PARTICIONES: 101,000000 VALOR SUPLENTE: 211.937,73 VALOR DE RECONSTRUCCIÓN: 0,00 VALOR DE RECONSTRUCCIÓN SUPLENTE: 211.937,73 SOLUCIÓN: 28003	<p>Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.</p> <p>Jueves, 19 de Agosto de 2009 Este certificado puede ser verificado en: http://ovc.catastro.mch.es Codigo Certificación: 9246-465-464e-dff6</p>
DATOS DE TITULARIDAD REGISTRO DE LA PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA CANTIDAD DE PARTICIONES: CL ZAMORA 2 P1B1J SALAMANCA 37302-SALAMANCA CANTIDAD DE PARTICIONES: 100,00% de Propiedad	VER ANEXO DE COLINDANTES
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE SITUACIÓN: CL COSTA RICA 1 B1B1 SALAMANCA [SALAMANCA] CANTIDAD DE PARTICIONES: 754 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar	

Salamanca, 15 de Noviembre de 2010.

EL COORDINADOR GRAL. DE
URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.
Arquitecto.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

ANEJO DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Ficha Nº 9	Acción 34	P.E.R.I. ACCIÓN 34 (CALLE DE BILBAO)	
P.E.R.I. Ap. Def. 8 de junio de 2000	Proyecto de Actuación Ap. Def. 14 de diciembre de 2000	Modificación de cotas altimétricas Resolución de Alcaldía 30 de enero 2002	
Clasificación del suelo	Suelo Urbano Consolidado		
Calificación urbanística	Planeamiento asumido		
Tipología	Edificación con frente de fachada y edificación entre medianerías.		
Parcela mínima	Superficie 200 m ² y longitud de fachada de 10 m		
Alineaciones	Según regulación del Plan General		
Ocupación máxima de la parcela	La que permita el cumplimiento de dimensiones mínimas de patios interiores.		
Patios	Según el Art. 8.2.5 de las Normas Urbanísticas.		
Edificabilidad	Para localización de las parcelas VER ANEJO A FICHA Nº 9		
	Parcela B-1	2,41695 m ² /m ²	
	Parcela D	3,50 m ² /m ² - 2.675,61 m ²	30 viviendas máx.
Altura máxima	16,50 m		
Nº de plantas máximo	5 plantas (incluida planta de ático o bajo cubierta) Se considerará la modificación de cotas altimétricas aprobada por Resolución de Alcaldía, 30 enero 2002		
Vuelos	Sólo se permiten vuelos en forma de balcones, galerías o solanas, a una altura mínima de 3,00 m sobre cualquier punto de las rasantes. El vuelo máximo será de 0.80 cm. No se permiten en las fachadas de las calles San Sebastián y Buenos Aires, en sus tramos de acceso a la plaza, excepto el de la manzana A desde la Calle Cuenca. En los tramos de fachada que se permitan vuelos, su proporción será como máximo L/2, siendo L la longitud de la fachada del edificio.		
Retranqueos	Prohibidos. En las manzanas A, B y C se realizarán retranqueos de 3 m, en planta baja, en las fachadas recayentes a las calles San Sebastián, Los Arenales y Buenos Aires y la plaza.		
Usos	Según Ord. 1ª de las Normas Urbanísticas en la Zona 5.		
Composición y materiales de fachada	Todas las fachadas, excepto las de los patios interiores se realizarán a partir del nivel inferior de forjado de techo de planta baja con mampostería de piedra franca de Villamayor exclusivamente, en una proporción mínima del 50% de la superficie de fachada que no tenga huecos.		
Condiciones estéticas específicas	- Cubiertas: Sobre el forjado de techo de planta 4ª, en las manzanas A, B y C, se realizarán cubiertas inclinadas con una pendiente del 35%, con altura de caballete y distancia a fachada fijas, la envolvente del tejado (límites), en los 8,40 m medidos desde la línea de fachada, no sobrepasarán los 2,00 m - Cornisa de forjado de techo de planta tercera y techo de planta cuarta: Se realizará un remate de cornisa en el forjado de techo de planta tercera y planta cuarta, en hormigón visto, recorrerá toda la longitud de las fachadas exteriores e interiores de las manzanas A, B y C. Si la solución proyectada fuera de realizar un ático retranqueado, la cornisa del forjado de techo de planta cuarta, se realizará con la misma pendiente y el mismo material de cobertura que el resto del tejado retranqueado. Locales: - En las manzanas A, B y C, los locales que se proyecten en planta baja, tendrán como mínimo un acceso peatonal por la zona porticada de la plaza, con una longitud de fachada mínima del 30% de la longitud de fachada que se proyecte a la calle exterior.		
Sistemas Generales	No existe ninguna determinación de Sistema General en el ámbito.		