



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ACUERDO de 19 de mayo de 2011, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, relativo a la aprobación definitiva de «Modificación n.º 2.8 del P.G.O.U. de Salamanca: 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» del P.G.O.U. de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, promovido por el Ayuntamiento de Salamanca.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión celebrada el día 19 de mayo de 2011 acordó aprobar un dictamen de la Comisión de Fomento que literalmente transcrito dice:

«El Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, en sesión plenaria ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2010, acordó aprobar inicialmente la “Modificación Puntual n.º 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”, según documentación fechada en marzo de 2010 y redactada por los Técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento.

De conformidad con la normativa urbanística y sectorial de aplicación, consta la solicitud de informes de los siguientes Organismos y Entidades: Subdelegación del Gobierno en Salamanca, Diputación Provincial de Salamanca, Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León, Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León, todos los cuales han sido emitidos de forma expresa y en sentido favorable, si bien algunos de ellos formulan observaciones, con el resultado que obra incorporado en el expediente y que recogen los informes emitidos por el Arquitecto Municipal (15 de noviembre de 2010), y la Técnico de Administración General (9 de diciembre de 2010).

El expediente ha sido sometido a un período de información pública por espacio de dos meses mediante la publicación de anuncio en la página web municipal el 19 de abril, prensa local (Tribuna de Salamanca) de 20 de abril, y «B.O.C. y L.» n.º 81 de 30 de abril de 2010, habiendo sido presentados durante dicho periodo dos escritos de alegaciones: D. Fernando Pablos Romo, en representación del Grupo Municipal Socialista; y D. Horacio Sansegundo Manso, en representación de la Federación Regional de Castilla y León de Asociaciones de Estaciones de Servicios.

1.– Grupo Municipal Socialista.

Emitido informe por el Arquitecto Municipal concluye con la propuesta de desestimación de las alegaciones presentadas en base a los siguientes razonamientos:

- Tal y como se menciona en el escrito de alegaciones, es cierto que, con fecha posterior a la redacción de la Modificación puntual, el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios (R.D.L. 6/2000), se ha visto modificado por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que de acuerdo a su Disposición Final Quinta, entró en vigor el 27 de diciembre de 2009. En cualquier caso, al producirse antes de la aprobación inicial de la Modificación, se procederá a actualizar la Memoria Vinculante de la Modificación n.º 2.8.
- Con el cambio operado se mantiene íntegramente el texto salvo dos modificaciones concretas que realiza:
 - Cambia la referencia de “*grandes establecimientos comerciales*” a “*establecimientos comerciales*”.
 - Cambia la obligatoriedad de “*incorporarán*”, por la potestad de “*podrán incorporar*”.

Por lo tanto, la justificación puede mantenerse en la Modificación con la única variación que lo que era obligado con el R.D.L. 6/2000 y que la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente no cumplió en la fecha de su aprobación, pasa a ser potestativo tras la modificación del R.D.L. 6/2000 por la Ley 25/2009, sin que en ningún caso se impida esta posibilidad.

- La finalidad perseguida por el R.D.L. 6/2000 no se ha visto alterada tras su modificación y sigue siendo la misma: permitir e incentivar que los establecimientos comerciales puedan incorporar instalaciones para suministros de productos petrolíferos a vehículos (tanto para los nuevos establecimientos como para los que estuvieran en funcionamiento, según la Disposición Transitoria Primera). Como se señala en la Exposición de Motivos del R.D.L., que no ha sufrido ninguna variación en su redacción ni ha sido derogado, la aprobación de dicha norma responde a la necesidad de favorecer y aumentar la capacidad del crecimiento económico y la productividad de la economía mediante el establecimiento de medidas de liberalización de la economía española que impidan cualquier restricción de la libre competencia, por lo que procura conseguir su incentivación, lo que siempre es favorable para el ciudadano. Ello sin perjuicio de que la ubicación de las estaciones de servicios en establecimientos comerciales facilita la satisfacción integral de una forma más cómoda de las diferentes necesidades de los distintos consumidores.
- Desde esta perspectiva, la implantación de la estación de servicio redundaría directamente en beneficio de toda la comunidad salmantina, al tratarse de un servicio de interés general, calificación otorgada por la propia normativa sectorial de hidrocarburos.

- En consecuencia, la modificación del R.D.L 6/2000 no busca impedir la implantación de instalaciones de este tipo. No se abandona la conveniencia y recomendación de la instalación, ya que, en caso contrario, el legislador la hubiera prohibido, derogando el artículo 3 y la Disposición Transitoria del R.D.L. 6/2000. El Ayuntamiento de Salamanca, en uso de sus competencias urbanísticas, consideradas también como una función pública, no hace más que contribuir al cumplimiento de la finalidad perseguida por la norma, haciendo realidad, por otra parte, lo que no se cumplió con la aprobación de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca (enero/2007), fecha en la que si estaba vigente íntegramente el R.D.L. 6/2000.
- En cualquier caso, la Modificación del R.D.L. 6/2000, que convierte en potestativo lo que, hasta entonces, constituía una obligación, no altera la justificación y la motivación de interés público de la Modificación Puntual n.º 2.8.
- Por lo tanto, resulta justificado el interés público de la Modificación, a cuyo efecto resaltamos nuevamente que la modificación del R.D.L. no ha variado la intención del legislador de permitir la dotación de determinados servicios a los establecimientos comerciales con el ánimo de incentivar la competencia. Con ello, este Excmo. Ayto. de Salamanca mantiene su criterio de incentivar los objetivos perseguidos por la norma, como demuestra su iniciativa en la redacción y tramitación de esta Modificación Puntual, o incluso en la ubicación de otros centros de suministros de combustibles en nuevos sectores que se están desarrollando y en los que se ubican futuros centros comerciales en la ciudad o se encuentran en su entorno inmediato (sectores del Marín I y II).
- Los terrenos objeto de la Modificación se encuentran calificados como sistemas locales de equipamientos (en este caso viario), manteniendo en cualquier caso con esta Modificación Puntual, su carácter dotacional y la titularidad pública del terreno, sin que suponga cesión alguna de dicha titularidad. Por otra parte, se cumple la doble condición de estar colindante con el sistema viario y con una superficie comercial, en uno de los principales accesos desde el norte a la ciudad, y colindante también a un sistema viario local de capacidad que funciona como cinturón de la ciudad (Avda. de Salamanca), por lo que el emplazamiento a nivel de demanda y servicio es más que acertado, y resulta complementario con el uso de aparcamiento al que se destina actualmente. Así mismo, las edificaciones residenciales no son colindantes con él.
- Por lo que respecta a su concreta ubicación, se propone aceptar la recomendación que realiza el informe emitido por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto a la ubicación de la zona calificada como sistema local de servicios urbanos, en una situación, dentro de los terrenos destinados actualmente a sistema viario, más próxima a la Ctra. de Zamora, por lo que la distancia que mencionan a las edificaciones residenciales aumenta considerablemente, si bien la anterior ubicación también cumplía la normativa vigente.
- Aceptar las propuestas de otras ubicaciones en los sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizables próximos no permitiría cumplir los objetivos perseguidos, ya que estas posibles ubicaciones no tendrían las condiciones de situación que se han indicado que posee la propuesta, en especial en cuanto

a situación respecto a vías principales y cinturón de la ciudad, proximidad al equipamiento comercial con el criterio que se recomienda en la Ley o complementariedad con el uso de aparcamiento existente. Incluso otras posibles ubicaciones próximas estarían más cercanas a las edificaciones residenciales tanto existentes en la actualidad como futuras a construir en los desarrollos de estos suelos, como puede comprenderse por su tamaño.

- En cuanto a la mención a la calificación actual de la parcela y a la normativa actual de aplicación en función de dicha calificación, que excluye de compatibilidad la categoría G-2 de instalaciones de servicios urbanos (Ordenanza 16.^a), no parece oportuno ni acertado que se mencionen las disposiciones de ordenanzas vigentes, ya que si fuera así, no tendría objeto cualquier modificación de planeamiento. No se pretende cambiar el criterio general de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca pues únicamente nos estamos refiriendo al cambio de calificación de un solar de sistema local de equipamientos de titularidad pública, de ahí el carácter puntual. Por este motivo, se cambia esta calificación a sistema local de servicios urbanos, al considerar por todos los motivos anteriormente enunciados la conveniencia e interés de la implantación del servicio urbano en esa ubicación, ya que si el uso fuera compatible con nuestra Revisión vigente (Ordenanza 16.^a), no sería necesaria la Modificación.
- La mención que se hace a la Ordenanza 18.^a y, en particular al artículo 8.19.4 no podemos sino afirmar cuanto menos que es incompleta. Se deduce de forma errónea a partir del apartado a) del artículo 8.19.4 de la Ordenanza que las instalaciones de suministro de combustible para vehículos sólo caben en suelos urbanos no consolidados y urbanizables. Lejos de ello, el citado apartado a) establece las condiciones que deben de cumplir las instalaciones que se proyecten en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, pero, no cabe deducir por ello, que sólo cabe implantarlos en este tipo de suelo, máxime cuando no se encuentra en la Ordenanza una limitación o prohibición a su implantación en suelos urbanos consolidados.
- En este mismo sentido se olvida la alegación mencionar en este punto, aunque si lo hace más adelante, que existen otras 12 dotaciones locales de servicios urbanos de grado 2 en la ciudad, que se encuentran en suelo urbano consolidado, y a las que hace referencia el apartado c) del mismo artículo distinguiendo entre las que califica como sistema local de las que deja con uso disconforme con el planeamiento. Por lo tanto la Revisión vigente ya ha contemplado instalaciones en suelo urbano consolidado. El objeto de esta Modificación es ampliar en una el número de las ya reconocidas, cuando además esta Revisión sí la debió de incluir en el momento de su aprobación al deber de cumplir la obligatoriedad del R.D.L. 6/2000 en esa fecha, no considerando en absoluto que se violente el planeamiento urbanístico de la ciudad como se afirma. Estamos pues ante una Modificación del Planeamiento General que se considera que es el instrumento de planeamiento adecuado para el objeto de la presente Modificación. No nos encontramos ante un planeamiento de desarrollo.
- En cuanto a la mención a una mercantil, al no ser objeto de la Modificación propuesta, no se entra a analizar la cuestión, recordando que de acuerdo con la Modificación propuesta, el suelo será sistema local de servicios urbanos de titularidad pública.

Propuesta: Desestimación.

Asimismo, emite informe la Técnico de Administración General proponiendo la desestimación de las alegaciones formuladas por el Grupo Municipal Socialista en base a la siguiente fundamentación:

- Ciertamente, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios ha sido modificado por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre (posterior a la redacción de la documentación elaborada para aprobación inicial), modificación que ha supuesto que lo que con la anterior regulación se configuraba como preceptivo, ha pasado a preverse como potestativo. Pero aún siendo ello cierto, no puede ser considerado argumento suficiente para sustentar la afirmación que efectúan los alegantes en el sentido de considerar que “desaparece la justificación del interés público”, pues qué mayor interés público puede haber que el dar cumplimiento a los objetivos marcados en una norma con rango de ley, como es el citado R.D.L. 6/2000.
- En este sentido, si bien es cierto que el documento de la Modificación inicialmente aprobado apoyaba el interés público de la misma en la exigencia que preveía el Art. 3 (incorporarán entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos...), no es menos cierto que la Memoria Vinculante también afirmaba que dicho interés público se justificaba en el fomento de la “competencia en los mercados de servicios, lo cual redundaba en el beneficio de los ciudadanos. Por otra parte no hay que olvidar que se mantiene la titularidad pública de los terrenos, por lo que el nuevo solar sigue teniendo la consideración de dotación pública.”
- El cambio operado en la normativa con la Ley 25/2009 no impide pues que la modificación propuesta siga encontrando su apoyatura y fundamentación en el cumplimiento de los objetivos que traza el R.D.L. 6/2000. A este respecto, merece la pena traer a colación la Exposición de Motivos de la citada norma para conocer las razones y fundamentos de la misma: “El principal objetivo de la política económica desarrollada por el Gobierno es lograr un ritmo de crecimiento económico que permita continuar aproximando los niveles de renta per cápita y de empleo de España a los de las economías más desarrolladas (...), la política de oferta adquiere una singular relevancia, puesto que se constituye en el instrumento esencial para asegurar el mantenimiento de un crecimiento elevado y generador de empleo. Así, dicha política debe buscar dos objetivos fundamentales. Por una parte, dotar a la oferta productiva española de la flexibilidad necesaria para hacer frente a los aumentos de demanda sin generar desequilibrios macroeconómicos. Por otra, incentivar la capacidad de crecimiento potencial de nuestra economía,(...). En síntesis, el objetivo fundamental de las medidas contenidas en el presente Real Decreto-Ley, que forma parte de un paquete global de medidas de liberalización de la economía española, es aumentar la capacidad de crecimiento potencial y la productividad de nuestra economía (...). El Título I se consagra a la liberalización de los mercados energéticos, incidiendo en aquellos aspectos que dificultan o retrasan una competencia efectiva y dando una mayor transparencia que permita al consumidor tomar decisiones con un adecuado nivel de información.”

- El cambio de calificación de la parcela de titularidad pública para permitir el establecimiento de una instalación de suministro de combustible, sirve a los objetivos expuestos, pues qué duda cabe que con ello se favorece la libre competencia y el crecimiento económico, lo cual beneficia el interés general, no sólo de las empresas, sino también de los ciudadanos. Y en este sentido, no podemos por menos que referirnos, pese a ser una opinión totalmente subjetiva del alegante, y por lo tanto carente de toda motivación y razonamiento, a la afirmación de que la empresa Carrefour desea dotarse de una estación de servicio, pues el suelo cuyo cambio de calificación se pretende es público, lo cual implicará que el uso del mismo estará sujeto a los correspondientes procedimientos públicos previstos en la ley (Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas; R.D. 1372/1986, de Bienes de las Entidades Locales), para la utilización del dominio público, en los que se deberá garantizar la concurrencia.
- A toda la anterior justificación del interés público hace referencia la Memoria Vinculante del documento presentado para aprobación provisional, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 169 del RUCyL.
- No puede tampoco olvidarse que la Administración urbanística, en el ejercicio del ius variandi, actúa discrecionalmente, que no arbitrariamente, no considerándose en base a lo anteriormente expuesto que el Ayuntamiento haya actuado al margen de dicha discrecionalidad. La calificación jurídica y el establecimiento de la ordenación detallada pertenece a la discrecionalidad del planificador al optar por lo que considera más adecuado para el interés público en el uso de sus potestades urbanísticas, y qué más interés público puede haber que contribuir al cumplimiento de los objetivos marcados por las normas jurídicas. No se entiende por lo tanto acreditado ni justificado el alegato referente a la ausencia del interés público de la modificación, motivo por el cual el mismo debe ser desestimado.

Propuesta: Desestimación.

2.- D. Horacio Ginés Sansegundo Manso.

El informe del Arquitecto Municipal concluye con la propuesta de desestimación de las alegaciones presentadas en base a los siguientes razonamientos:

- Tal y como se menciona en el escrito de alegaciones, es cierto que, con fecha posterior a la redacción de la Modificación puntual, el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios (R.D.L. 6/2000), se ha visto modificado por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que de acuerdo a su Disposición Final Quinta, entró en vigor el 27 de diciembre de 2009. En cualquier caso, al producirse antes de la aprobación inicial de la Modificación, se procederá a actualizar la Memoria Vinculante de la Modificación n.º 2.8.
- Con el cambio operado se mantiene íntegramente el texto salvo dos modificaciones concretas que realiza:
 - Cambia la referencia de “*grandes establecimientos comerciales*” a “*establecimientos comerciales*”.
 - Cambia la obligatoriedad de “*incorporarán*”, por la potestad de “*podrán incorporar*”.

Por lo tanto, la justificación puede mantenerse en la Modificación con la única variación que lo que era obligado con el R.D.L. 6/2000 y que la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente no cumplió en la fecha de su aprobación, pasa a ser potestativo tras la modificación del R.D.L. 6/2000 por la Ley 25/2009, sin que en ningún caso se impida esta posibilidad.

- La finalidad perseguida por el R.D.L. 6/2000 no se ha visto alterada tras su modificación y sigue siendo la misma: permitir e incentivar que los establecimientos comerciales puedan incorporar instalaciones para suministros de productos petrolíferos a vehículos (tanto para los nuevos establecimientos como para los que estuvieran en funcionamiento, según la Disposición Transitoria Primera). Como se señala en la Exposición de Motivos del R.D.L., que no ha sufrido ninguna variación en su redacción ni ha sido derogado, la aprobación de dicha norma responde a la necesidad de favorecer y aumentar la capacidad del crecimiento económico y la productividad de la economía mediante el establecimiento de medidas de liberalización de la economía española que impidan cualquier restricción de la libre competencia, por lo que procura conseguir su incentivación, lo que siempre es favorable para el ciudadano. Ello sin perjuicio de que la ubicación de las estaciones de servicios en establecimientos comerciales facilita la satisfacción integral de una forma más cómoda de las diferentes necesidades de los distintos consumidores.
- Desde esta perspectiva, la implantación de la estación de servicio redundaría directamente en beneficio de toda la comunidad salmantina, al tratarse de un servicio de interés general, calificación otorgada por la propia normativa sectorial de hidrocarburos.
- En consecuencia, la modificación del R.D.L. 6/2000 no busca impedir la implantación de instalaciones de este tipo. No se abandona la conveniencia y recomendación de la instalación, ya que, en caso contrario, el legislador la hubiera prohibido, derogando el artículo 3 y la Disposición Transitoria del R.D.L. 6/2000. El Ayuntamiento de Salamanca, en uso de sus competencias urbanísticas, consideradas también como una función pública, no hace más que contribuir al cumplimiento de la finalidad perseguida por la norma, haciendo realidad, por otra parte, lo que no se cumplió con la aprobación de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca (enero/2007), fecha en la que sí estaba vigente íntegramente el R.D.L. 6/2000.
- En cualquier caso, la Modificación del R.D.L. 6/2000, que convierte en potestativo lo que, hasta entonces, constituía una obligación, no altera la justificación y la motivación de interés público de la Modificación Puntual n.º 2.8.
- Por lo tanto, resulta justificado el interés público de la Modificación, a cuyo efecto resaltamos nuevamente que la modificación del R.D.L. no ha variado la intención del legislador de permitir la dotación de determinados servicios a los establecimientos comerciales con el ánimo de incentivar la competencia. Con ello, este Excmo. Ayto. de Salamanca mantiene su criterio de incentivar los objetivos perseguidos por la norma, como demuestra su iniciativa en la redacción y tramitación de esta Modificación Puntual, o incluso en la ubicación de otros centros de suministros de combustibles en nuevos sectores que se están desarrollando y en los que se ubican futuros centros comerciales en la ciudad o se encuentran en su entorno inmediato (sectores del Marín I y II).

- Los terrenos objeto de la Modificación se encuentran calificados como sistemas locales de equipamientos (en este caso viario), manteniendo en cualquier caso con esta Modificación Puntual, su carácter dotacional y la titularidad pública del terreno, sin que suponga cesión alguna de dicha titularidad. Por otra parte, se cumple la doble condición de estar colindante con el sistema viario y con una superficie comercial, en uno de los principales accesos desde el norte a la ciudad, y colindante también a un sistema viario local de capacidad que funciona como cinturón de la ciudad (Avda. de Salamanca), por lo que el emplazamiento a nivel de demanda y servicio es más que acertado, y resulta complementario con el uso de aparcamiento al que se destina actualmente. Así mismo, las edificaciones residenciales no son colindantes con él.
- Por lo que respecta a su concreta ubicación, se propone aceptar la recomendación que realiza el informe emitido por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto a la ubicación de la zona calificada como sistema local de servicios urbanos, en una situación, dentro de los terrenos destinados actualmente a sistema viario, más próxima a la Ctra. de Zamora, por lo que la distancia que mencionan a las edificaciones residenciales aumenta considerablemente, si bien la anterior ubicación también cumplía la normativa vigente.
- La afirmación sobre la mayor ligazón de la zona de aparcamiento a la actividad comercial que al uso público, aún siendo en la práctica real, es cuanto menos interesada ya que dicho espacio es un sistema local viario y no existe restricción alguna de uso. Otra cuestión bien distinta es que, debido a su situación, se utilice en la práctica, de forma mayoritaria, por usuarios del centro comercial, pero esto no le priva de su carácter y titularidad pública. Y ello sin olvidarnos de que, como se puede comprobar en la memoria de la Modificación Propuesta, el Plan Parcial del Sector contempló un número superior al exigido de plazas de aparcamiento y de que el centro comercial posee dos plantas de aparcamiento bajas que cumplen por sí solas las necesidades del centro comercial. Pero como puede comprobarse fácilmente, dicho aparcamiento se usa sin ninguna limitación por cualquier ciudadano dentro y fuera de los horarios comerciales. Por lo tanto su uso público no puede ser objeto de debate.
- Es falso que la Modificación Puntual propuesta contemple la cesión o puesta a disposición del establecimiento comercial existente de los terrenos afectados por la Modificación Puntual, dado que mantiene su titularidad pública y no entra, como no puede ser de otra forma a un planeamiento, en el análisis de la puesta en marcha de la dotación propuesta. Una cuestión es que este Excmo. Ayto. de Salamanca, compartiendo la intención del legislador, pretenda la instalación de un sistema local de servicios urbanos, y otra muy distinta es su forma de gestión que, como puede comprenderse, es ajena totalmente a la Modificación Puntual en tramitación.
- En cuanto a la afirmación de que corresponde a la iniciativa privada la localización, no podemos estar en mayor desacuerdo pues no debe olvidar el alegante que la actividad urbanística, tal y como señala nuestra legislación, es una función pública, en la que podrá participar la iniciativa privada, pero con las limitaciones establecidas en las Leyes y el planeamiento urbanístico, que aprueba la Administración. Por tanto, la iniciativa privada podrá localizar sus instalaciones en

aquellos lugares que contemple el planeamiento aprobado por la administración, cuestión que por otra parte afirma a continuación al mencionar la existencia de una gasolinera próxima y en suelo calificado, o anteriormente cuando afirma la anticonstitucionalidad de la norma derogada al eludir la capacidad de ordenación urbanística municipal y autonómica eludiendo su control de actos de edificación y suelo, contradiciendo lo expuesto inicialmente.

- El alegante afirma la existencia de otras zonas desabastecidas en contradicción con la ubicación pretendida cercana a otra existente. No se comparte esta afirmación si hablamos de situaciones similares en cuanto a ubicaciones en accesos principales de la ciudad y/o zonas de atracción de demanda, así como distancias a zonas residenciales. Todo ello parece más defender, dentro de su legitimidad, los intereses de la estación existente, obviando la posibilidad de competencia de mercados. No obstante, este Excmo. Ayto. de Salamanca podrá analizar otras ubicaciones que se le planteen dentro de los criterios que viene manteniendo.

Propuesta: Desestimación.

Asimismo, emite informe la Técnico de Administración General proponiendo la desestimación de las alegaciones formuladas por D. Horacio Ginés Sansegundo Manso en base a la siguiente fundamentación:

- Únicamente procede al análisis de aquellos alegatos de índole jurídica desprovistos de tintes subjetivos, dado que son varias las afirmaciones recogidas en el escrito no merecedoras de razonamiento jurídico por tratarse de juicios de valor infundados de quien los hace.
- Se remite íntegramente a los argumentos expuestos en la alegación anterior en relación con la falta de interés público.
- Por lo que respecta a la reserva de dispensación, se señala que la misma, como proyección en el ámbito urbanístico del principio de inderogabilidad singular de los reglamentos es un efecto obligado de la naturaleza normativa del planeamiento. Se prohíbe, en su virtud, que el propio plan prevea una exención o dispensa de su cumplimiento a un determinado sujeto o que la Administración que ha de aplicar el instrumento de ordenación en cuestión pueda hacer alguna excepción a la obligatoriedad general en su aplicación (STS de 26-06-2009).
- Si ello es así, y partiendo de la justificación anteriormente expuesta del cumplimiento del interés público, no se entiende, dado que tampoco se acredita por el alegante, en qué manera la modificación propuesta establece una reserva de dispensación prohibida por el Art. 62 de la LUCyL.
- En cuanto a la existencia de desviación de poder, señala que los argumentos ya señalados en la contestación a la alegación anterior (a los que se remite) serían por sí solos suficientes para justificar la desestimación de esta afirmación, pese a lo cual se ahonda más en dicho razonamiento, indicando que como tiene declarado el TS, la desviación de poder es definida como el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados en el ordenamiento jurídico, lo que nos debe llevar afirmar con rotundidad categórica que existe una total conexión entre el fin objetivo de la norma (tal y como en extenso se ha

expuesto en la contestación al otro escrito de alegaciones) y el fin pretendido con la modificación propuesta, de manera tal que en modo alguno se ha ejercido una potestad administrativa para alcanzar un fin distinto del querido por el R.D.L. 6/2000.

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

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

- Como consecuencia del informe emitido por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León:
 - Se realizan correcciones de carácter documental, consistentes en la eliminación como anexo independiente de la Memoria Justificativa, y la inclusión de su contenido en la Memoria Vinculante, a excepción de su último apartado “Contenido y Justificación de la Modificación n.º 2.8 propuesta” que se suprime.
 - Se cambia la localización del sistema local de servicios urbanos a una ubicación más alejada de las manzanas residenciales y más cercana a la Carretera de Zamora. Con el cambio de ubicación señalado, la superficie del sistema local viario que se transforma en sistema local de servicios urbanos se mantiene en 1.000 m², pero se disminuye el número de plazas de aparcamiento eliminadas de las 64 inicialmente previstas a 50.
- Se modifica la Memoria Vinculante al objeto de adecuarla al cambio normativo operado en el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, indicándose los cambios introducidos por ésta, y justificando que pese a que lo que antes era obligatorio (instalación para suministro de productos petrolíferos) ahora es potestativo, no varía la finalidad perseguida por el R.D.L. 6/2000, la cual sigue sirviendo para justificar y motivar el interés público de la Modificación.
- Como consecuencia del informe emitido por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla León, se incluye en la Memoria Vinculante un nuevo apartado “Afecciones al Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico”, en el que se justifica que la propuesta no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.
- Como consecuencia del informe emitido por la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Junta de Castilla y León, se incluye en la Memoria Vinculante un nuevo apartado “Normativa en materia de Protección Civil” que incorpora una relación de los riesgos a los que hace referencia el citado informe, indicando la normativa de aplicación.

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

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 30 de diciembre de 2010 acordó aprobar provisionalmente la Modificación n.º 2.8 del P.G.O.U., según documentación fechada en noviembre de 2010, con desestimación de las alegaciones presentadas, y remisión del expediente a la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León para su aprobación definitiva.

El Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 27 de abril de 2011 acordó “Informar favorablemente la “Modificación n.º 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” del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, si bien el secretario del Consejo deberá informar sobre el órgano competente para su aprobación definitiva, y en caso de que sea el Ayuntamiento el expediente será devuelto al mismo.” Asimismo, el Pleno del Consejo advirtió la existencia de un error material en la documentación, señalando que “en la página 18, donde en lugar de reflejar el plano vigente en la ventana gráfica superior, se repite el plano modificado.”

El 29 de abril de 2011 emite informe el Secretario del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, señalando que teniendo en cuenta el objeto de la modificación, “no se aprecia que se afecten a determinaciones de ordenación general, ya que se trata de transformar parte de un Sistema Local Viario, en Sistema Local de Servicios Urbanos, por lo que en ambos casos se trata de un Sistema Local, que conforme al apartado c) del artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sería una determinación de ordenación detallada. Por lo que (...) su aprobación definitiva corresponde al propio Ayuntamiento”.

En consecuencia, en cumplimiento del acuerdo del Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, se somete a aprobación definitiva el documento “Modificación n.º 2.8 del P.G.O.U. de Salamanca: 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”, según documentación fechada en noviembre de 2010, correspondiendo el mismo en su integridad con el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el 30 de diciembre de 2010, salvo la página 18, que se sustituye por otra a los solos efectos de corregir el error material advertido por el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, reflejando en la ventana gráfica superior el plano vigente.

Constan informes favorables a la aprobación definitiva de los técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda y el Secretario General de la Corporación.

En base a expuesto, de conformidad con los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, y en virtud de lo previsto en los artículos 58.3 de la LUCyL; 169 del RUCyL; así como el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, esta Comisión PROPONE A V.E. **ACUERDE:**

Primero.– DESESTIMAR las alegaciones presentadas por D. Fernando Pablos Romo, en representación del Grupo Municipal Socialista, y D. Horacio Sansegundo Manso, en representación de la Federación Regional de Castilla y León de Asociaciones



de Estaciones de Servicios, en base a los razonamientos contenidos en los informes municipales, recogidos en el expositivo del presente Dictamen.

Segundo.– APROBAR DEFINITIVAMENTE la “Modificación n.º 2.8 del P.G.O.U. de Salamanca: 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” del P.G.O.U. de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en noviembre de 2010, en los términos señalados en el expositivo del presente Dictamen.

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

Cuarto.– Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Castilla y León», con las particularidades previstas en el Art. 61.2 de la LUCyL, y en la página web municipal, manteniendo en esta última un ejemplar de la documentación aprobada.»

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «B.O.C. y L.», de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Salamanca, 20 de mayo de 2011.

El 1.º Tte. de Alcalde,
Fdo.: SALVADOR CRUZ GARCÍA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo y Vivienda

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



MODIFICACIÓN Nº 2.8

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.

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010

C/ Iscar Peyra 24-26 – 37002 SALAMANCA – www.aytosalamanca.es



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

EQUIPO REDACTOR:

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

Abarquero Espina, Estrella. Arquitecto.

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

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

Del Olmo Guarido, Carmen. Arquitecto.

Fraile García, José Alberto. Ingeniero Industrial.

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

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

Nieto Estella, M^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 2.8

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.

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010

C/ Iscar Peyra 24-26 – 37002 SALAMANCA – www.aytosalamanca.es



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. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	7
9. CONCLUSIÓN – PROPUESTA	17
10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	19
11. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL	19
12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L.	20
13. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L.	21
Anejo de documentación gráfica modificada	23



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente modificación nº 2.8 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 2.8 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la definición de un solar de sistema local con usos de servicios urbanos, junto a centro comercial existente.



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 2.8, 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 2.8 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 2.8 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 .8 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 modificar la ordenación detallada y la calificación de la parcela de sistema local de vías públicas situada en la confluencia de la Avenida de los Agustinos Recoletos y de la Avda. de Salamanca, con el fin de delimitar una parcela de titularidad municipal calificada como sistema local de servicios urbanos, grado 2º, de tal



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

forma que permita la instalación de suministro de combustible para vehículos, debido a su colindancia con la parcela terciaria, destinada a gran establecimiento comercial, en base a lo dispuesto en la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que en su artículo 44.1 modifica lo dispuesto en el art. 3 del Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios (en adelante Ley 25/2009).

Se adjunta foto de situación.



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

La Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca en su plano 07-OD-7450-S, otorga, al espacio donde se pretende modificar la ordenación

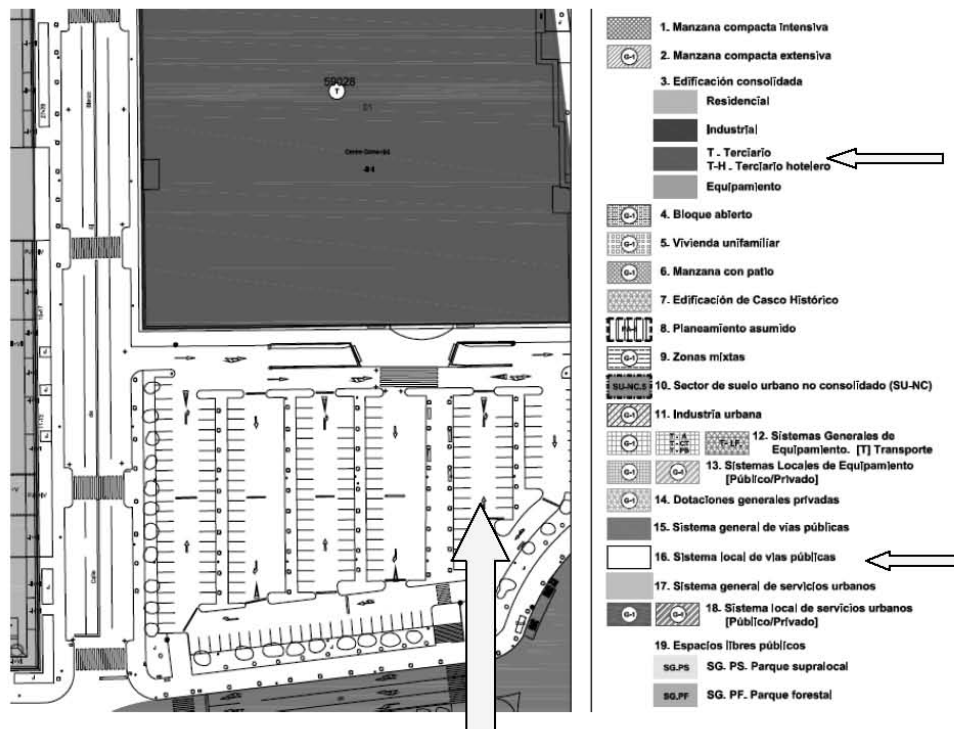
Página 5

C/ Iscar Peyra 24-26 – 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

detallada, una clasificación de suelo urbano consolidado con una calificación de sistema local de vías públicas, siendo la parcela colindante de uso terciario en el que se encuentra edificado una instalación comercial con categoría de gran establecimiento comercial.



Estos terrenos provienen del desarrollo del antiguo sector 62-A “Ctra. de Zamora” del anterior P.G.O.U., siendo el aprovechamiento lucrativo del mencionado sector de 177.841 m², existiendo en el viario público, exterior a la parcela donde se pretende modificar la ordenación detallada, un total de 930 plazas de aparcamiento. Por otra parte el centro comercial posee dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento, con una capacidad de 893 plazas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Si bien la calificación de la parcela es de viario público, desde su ejecución, se utiliza más específicamente con uso de aparcamiento, teniendo una capacidad de 225 plazas.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

El Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, promueve la liberalización de los mercados energéticos, y entre ellos el de los hidrocarburos líquidos, favoreciendo la instalación de las estaciones de servicio en grandes superficies. De esta forma, su artículo 3 “Instalaciones de suministro a vehículos en grandes establecimientos comerciales” afirmaba que *“Los establecimientos que, de acuerdo con el artículo 2.3 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio minorista, tengan la consideración de gran establecimiento comercial, incorporarán entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos...”*.

La Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que de acuerdo a su Disposición Final Quinta entró en vigor el 27 de diciembre de 2009, mantiene íntegramente el texto del Real Decreto-Ley 6/2000, salvo dos modificaciones concretas, que afectan al artículo 3 y a su Disposición Transitoria primera:

- Cambia la referencia de gran establecimiento comercial, por establecimiento comercial.
- La obligatoriedad de “incorporarán” se cambia por la potestad de que “podrán incorporar”.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

En base a lo anterior, lo que era obligado para este Excmo. Ayto. de Salamanca con el R.D.L. 6/2000 y que la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente no cumplió en la fecha de su aprobación, pasa a ser potestativo de la administración tras la modificación del R.D.L. 6/2000 por la Ley 25/2009, sin que en ningún caso se impida esta posibilidad.

La finalidad perseguida por el R.D.L. 6/2000 no se ha visto alterada tras su modificación y sigue siendo la misma: permitir e incentivar que los establecimientos comerciales puedan incorporar instalaciones para suministros de productos petrolíferos a vehículos (tanto para los nuevos establecimientos como para los que estuvieran en funcionamiento, según la Disposición Transitoria Primera). Como se señala en la Exposición de Motivos del R.D.L., que no ha sufrido ninguna variación en su redacción ni ha sido derogado, la aprobación de dicha norma responde a la necesidad de favorecer y aumentar la capacidad del crecimiento económico y la productividad de la economía mediante el establecimiento de medidas de liberalización de la economía española que impidan cualquier restricción de la libre competencia, por lo que procura conseguir su incentivación, lo que siempre es favorable para el ciudadano. Ello sin perjuicio de que la ubicación de las estaciones de servicios en establecimientos comerciales facilita la satisfacción integral de una forma más cómoda de las diferentes necesidades de los distintos consumidores.

Desde esta perspectiva, la implantación de la estación de servicio redundaría directamente en beneficio de toda la comunidad salmantina, al tratarse de un servicio de interés general, calificación otorgada por la propia normativa sectorial de hidrocarburos.

En consecuencia, la modificación del R.D.L. 6/2000 no busca impedir la implantación de instalaciones de este tipo. No se abandona la conveniencia y recomendación de la instalación, ya que, en caso contrario, el legislador la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

hubiera prohibido, derogando el artículo 3 y la Disposición Transitoria del R.D.L. 6/2000. El Ayuntamiento de Salamanca, en uso de sus competencias urbanísticas, consideradas también como una función pública, no hace más que contribuir al cumplimiento de la finalidad perseguida por la norma, haciendo realidad, por otra parte, lo que no se cumplió con la aprobación de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca (enero/2007), fecha en la que sí estaba vigente íntegramente el R.D.L. 6/2000.

En cualquier caso, reiterar que la Modificación del R.D.L. 6/2000, que convierte en potestativo lo que, hasta entonces, constituía una obligación, no altera la justificación y la motivación de interés público de la Modificación Puntual nº 2.8.

Por lo tanto, resulta justificado el interés público de la Modificación, a cuyo efecto resaltamos nuevamente que la modificación del R.D.L. no ha variado la intención del legislador de permitir la dotación de determinados servicios a los establecimientos comerciales con el ánimo de incentivar la competencia, como se ha expuesto. Con ello, este Excmo. Ayto. de Salamanca mantiene su criterio de incentivar los objetivos perseguidos por la norma, como demuestra su iniciativa en la redacción y tramitación de esta Modificación Puntual, o incluso en la ubicación de otros centros de suministros de combustibles en nuevos sectores que se están desarrollando y en los que se ubican futuros centros comerciales en la ciudad o se encuentran en su entorno inmediato (sectores del Marín I y II). Por lo tanto, con ese criterio del Excmo. Ayto. de Salamanca sigue siendo cierto que este es el único punto de la ciudad donde se produce esta situación.

No debemos olvidar que los terrenos objeto de la Modificación se encuentran calificados como sistemas locales de equipamientos (en este caso viario), manteniendo en cualquier caso con esta Modificación Puntual, su carácter dotacional y la titularidad pública del terreno, sin que suponga cesión



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

alguna de dicha titularidad. Por otra parte, se cumple la doble condición de estar colindante con el sistema viario y con una superficie comercial, en uno de los principales accesos desde el norte a la ciudad, y colindante también a un sistema viario local de capacidad que funciona como cinturón de la ciudad (Avda. de Salamanca), por lo que el emplazamiento a nivel de demanda y servicio es más que acertado, y resulta complementario con el uso de aparcamiento al que se destina actualmente. Así mismo, las edificaciones residenciales no son colindantes con él. Todo ello, puede comprobarse en la siguiente fotografía aérea:

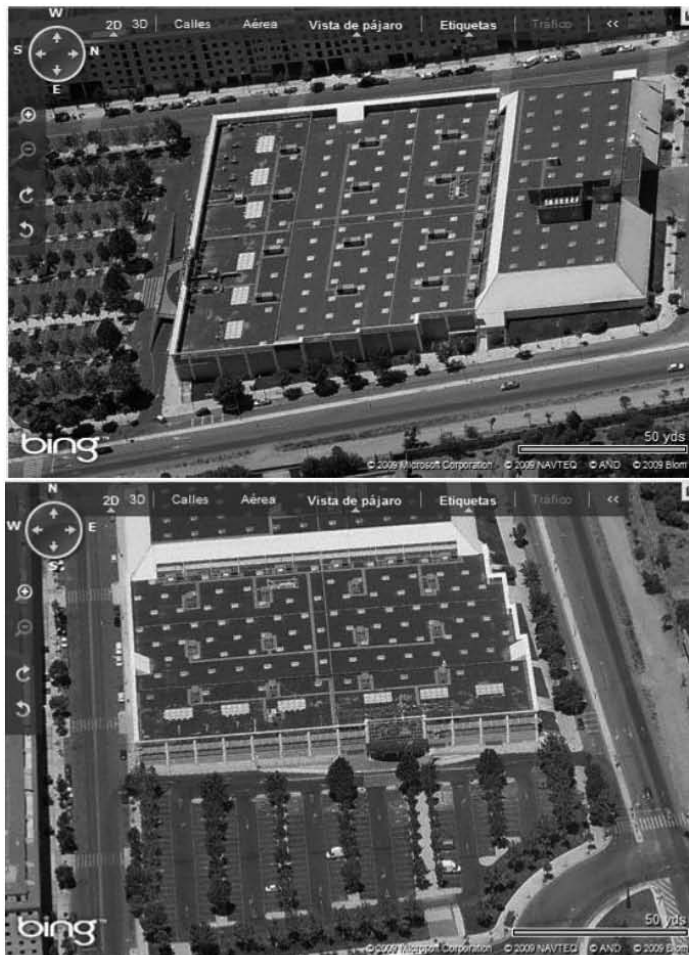


El único punto de la ciudad donde se produce esta situación de ausencia de instalación de suministro de productos petrolíferos junto a establecimientos comerciales es en el Centro Comercial Carrefour, el cual fue concebido según los estándares de la época, teniendo una superficie de venta de aproximadamente 9.000 m², contando un amplio aparcamiento bajasante de dos plantas y con capacidad para 893 plazas. Dentro del equipamiento propio del Centro Comercial, existe una cafetería y un frente de pequeñas tiendas, siguiendo el modelo tipo existente en el momento de su ejecución, pero careciendo de mayores equipamientos y sin posibilidad de dotarse de ellos en



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

el interior de su parcela, al encontrarse ésta totalmente edificada tal y como puede observarse en la fotografía aérea incluida en el apartado 1, así como en las siguientes:



Por lo tanto, y al ser el desarrollo muy anterior a la promulgación tanto del Real Decreto-Ley 6/2000 como de la Ley 25/2009, ni posee ni tiene posibilidades de desarrollar en su interior ninguna instalación de suministro



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

de combustibles para vehículos. La única opción, como puede comprenderse, es la determinación de una parcela de titularidad pública que pudiera ubicarse para este uso, en parte de los terrenos de sistema local de viario público, con destino actual a aparcamiento, y que este servicio público lo desarrolle el Excmo. Ayto. de Salamanca por concesión.

Pero una primera comprobación que debe realizarse, es la del cumplimiento de los estándares de plazas de aparcamiento en el sector, al objeto de que esta actuación no vaya en detrimento del mismo.

La redacción vigente del art. 42 de la L.U.C. y L. así como del art. 104 del R.U.C. y L., contemplan la necesidad de reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles. La anterior redacción de este artículo del R.U.C. y L. era más restrictiva al obligar a ubicar al menos el 25% en terrenos de uso y dominio público. Para el caso que nos ocupa, comprobaremos esta limitación que a pesar de su no vigencia era más limitativa. Por ello, al ser la edificabilidad del sector de 177.841 m², implicaría que deberían reservarse un total de plazas de aparcamiento de:

$$177.841/100 * 2 = 3.557 \text{ plazas.}$$

Y de éstas, deberán estar en terrenos de uso y dominio público, un total de:

$$1.557 * 25\% = 889 \text{ plazas.}$$

Dado que el sector prevé una reserva de 930 plazas, en el viario público exterior a la parcela donde se pretende modificar la ordenación detallada, se comprueba que no se disminuyen los anteriores mínimos reglamentarios de reservas de plazas de aparcamientos en viario público, ya que la dotación existente en el resto del viario público exterior a la zona de modificación de ordenación detallada, sigue siendo superior al mínimo exigible, y además, se mantienen en esta zona de viario público otras 161 plazas de aparcamiento. Evidentemente que la normativa actualmente vigente, menos restrictiva, también se cumple.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Tampoco se produce un incumplimiento de la normativa de aparcamientos de la zona terciaria, ya que, en primer lugar, su reserva deberá encontrarse en el interior de la parcela terciaria (como es el caso) y en segundo lugar, el art. 8.22.10 de la Ordenanza 21ª de Zona Terciaria de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, exige el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la legislación de comercio y las establecidas en el art. 7.5.1. para las distintas clases y categorías de usos terciarios. De esta manera, el art. 7.5.1. prevé una dotación de aparcamiento de 6 plazas por cada 100 m² de superficie de venta, al ser el Centro Comercial un gran establecimiento por tener más de 2.000 m² de superficie de venta. Dado que el Centro Comercial posee 9.000 m² de superficie de venta, esto implicaría un número de plazas de:

$$9.000 / 100 * 6 = 540 \text{ plazas.}$$

Este límite se cumple pues el Centro Comercial en sus dos sótanos posee un total de 893 plazas (450 plazas en el sótano 1, y 443 plazas en el sótano 2).

La normativa de equipamiento comercial clasifica al Centro Comercial como:

- En función de su actividad: Establecimiento especializado en bienes de consumo cotidiano.
- En función de su formato: Hipermercado.
- A efectos de licencia comercial: Gran establecimiento comercial.

Esta clasificación conlleva una reserva de aparcamiento de uso público en terrenos cuya posesión pertenezca al solicitante de la licencia comercial de 6 plazas /100 m², si la superficie de venta es mayor de 8.000 m², como es el caso. Cuestión coincidente con la exigencia de la Revisión - Adaptación del



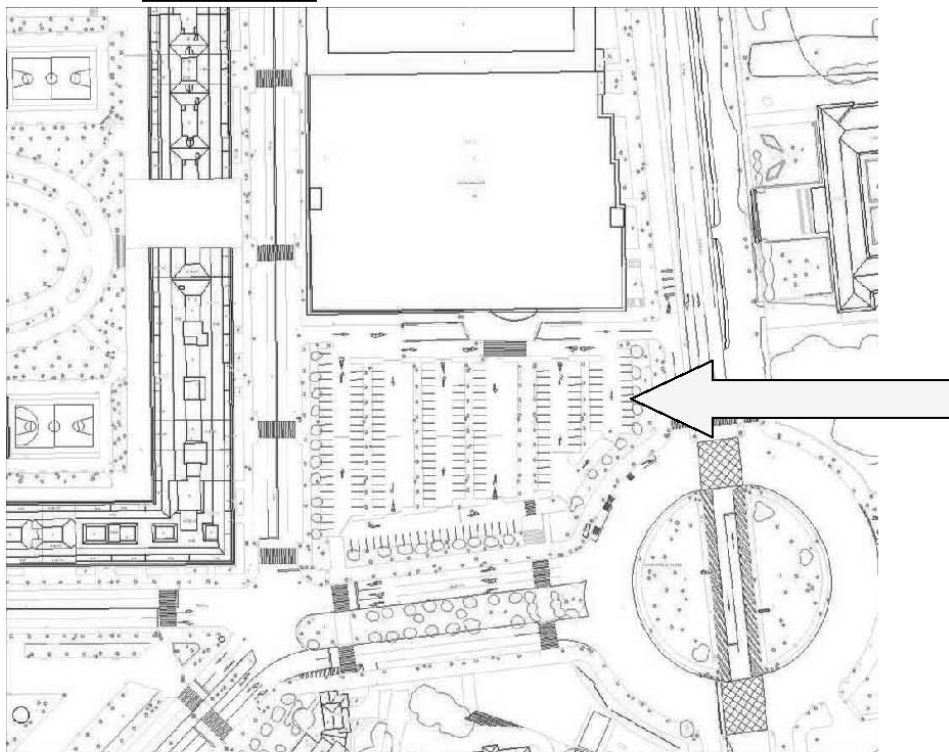
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

P.G.O.U. de Salamanca, y que hemos comprobado anteriormente que se mantiene su cumplimiento.

Señalar que la Modificación propuesta disminuye únicamente el aparcamiento del viario público, en la zona afectada por la creación del nuevo solar dotacional, en 50 plazas, cifra inferior al exceso de plazas de aparcamiento que existe en el resto del viario público del sector.

La diferencia de imágenes sería la siguiente:

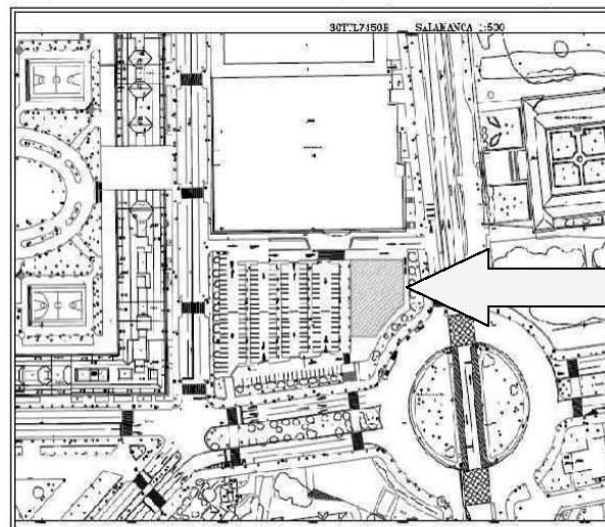
- Estado actual:



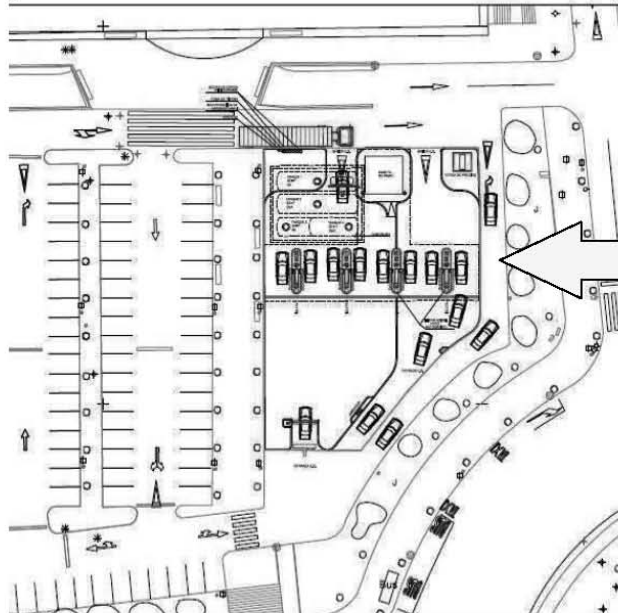


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

- Propuesta de actuación:



DELIMITACIÓN



EJEMPLO ORDENACIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

En cuanto a la ordenanza de aplicación en la nueva parcela definida, será de aplicación la ordenanza 18ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, y por lo tanto se calificará la parcela como:

- Sistema Local de Servicios Urbanos Grado 2º – Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos.
- Titularidad pública.
- Usos: los definidos en el art. 8.19.2 de la ordenanza 18ª.
- Condiciones especiales de las definidas en el art. 8.19.4.:
 1. Edificabilidad: 0,25 m²/m² a los primeros 2.500 m² de parcela y 0,10 m²/m² a la superficie restante.
 2. No existirán otros usos posibles, además de los asociados a la Instalación (aseos, ofician para cobro, almacén).

Su delimitación será la reflejada en el plano anterior de propuesta de actuación, con una superficie de 1.000 m².

Por lo tanto, dado que no se produce ningún incremento del número de viviendas ni de la superficie edificable con destino privado, no será necesario el incremento de reservas al que hace referencia el art. 173 del R.U.C. y L..

El interés público se considera justificado en los argumentos citados anteriormente, concretado en el criterio municipal de incentivar los objetivos perseguidos por la normativa señalada, y dar cumplimiento a la posibilidad que le otorga la vigente Ley 25/2009 de incorporar instalaciones de suministro de productos petrolíferos a los establecimientos comerciales, fomentando e incentivando la competencia en los mercados de servicios, lo cual redundará en el beneficio de los ciudadanos. Este criterio municipal ya se ha manifestado también en otros desarrollos urbanísticos de nueva redacción en la ciudad. Por otra parte no hay que olvidar que se mantiene su



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

consideración dotacional así como la titularidad pública de los terrenos, por lo que el nuevo solar tiene la consideración de dotación pública.

Dado el carácter puntual de la modificación propuesta, así como el mantenimiento de un uso dotacional de titularidad pública, es por lo que se considera que no afecta en absoluto al modelo territorial definido en 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 ordenación detallada del sistema local de viario público situado en la confluencia de la Avenida de los Agustinos Recoletos con la Avenida de Salamanca, de la siguiente forma:
 - Se define un nuevo solar, de acuerdo con el plano adjunto, que modifica el 07-OD-7450S.
 - Resultarán dos parcelas con las siguientes características:
 - Parcela 1:
 - Superficie: 8.530 m².
 - Calificación: Sistema local de viario público.
 - Parcela 2:
 - Superficie: 1.000 m².
 - Calificación: Sistema Local de Servicios Urbanos Grado 2º – Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos.
 - Titularidad pública.
 - Usos: los definidos en el art. 8.19.2 de la ordenanza 18ª.
 - Condiciones especiales de las definidas en el art. 8.19.4.:

Página 17

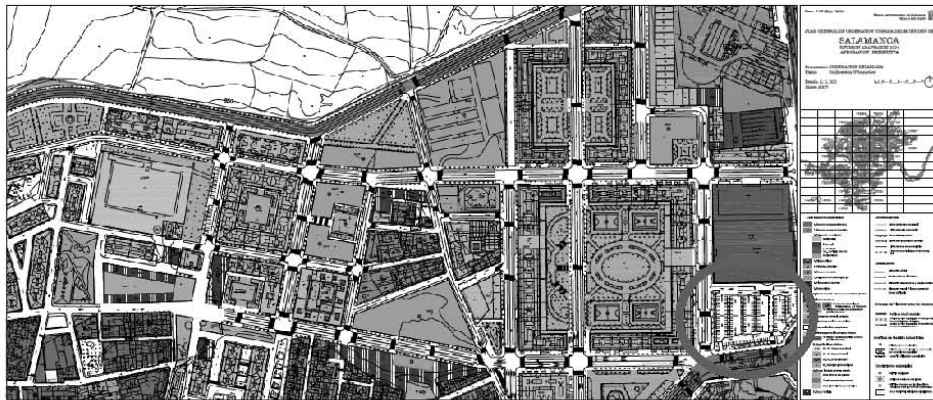
C/ Iscar Peyra 24-26 – 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es



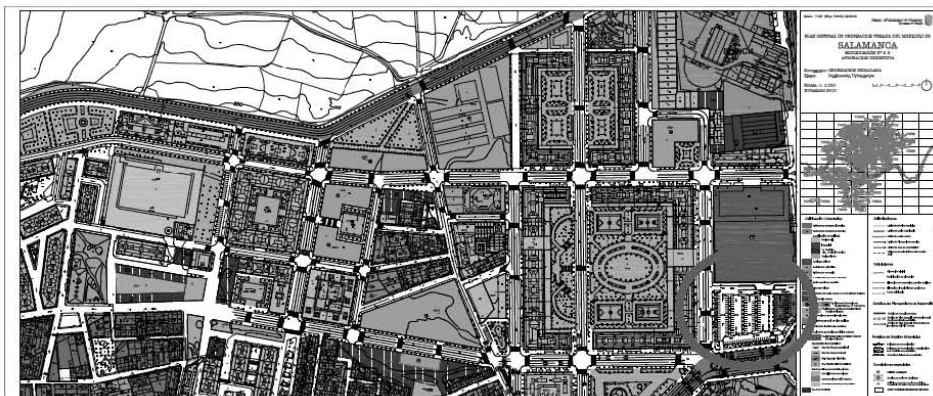
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

- Edificabilidad: 0,25 m²/m² (ya que posee menos de 2.500 m²).
- No existirán otros usos posibles, además de los asociados a la Instalación (aseos, oficina para cobro, almacén).

Plano 07-OD-7450S de Ordenación Detallada Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca .



Plano modificado 07-OD-7450S de Ordenación Detallada Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca .





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 2.8 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 2.8 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

11.NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

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

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

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 RD.L. 1/2001 (Art. 25.4) /RD 149/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
▶ Incendios forestales.	▶ ORDEN 1649/2010, 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 687/2007, de 16 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente pasiva (NCS07).
▶ Desprendimientos y movimientos de tierras.	▶ INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA - (IGME): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos, Ingeniería Geotécnica, Madrid. - (IGSL): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León, I ^a 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 591/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
▶ Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	▶ Ley 11/2002, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de carácter público o privado, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o bienes.

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

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

- Su conveniencia e interés público se considera justificado en los argumentos citados anteriormente, concretado en el criterio municipal de incentivar los objetivos perseguidos por la normativa señalada, y dar cumplimiento a la posibilidad que le otorga la vigente Ley 25/2009 de incorporar instalaciones de suministro de productos petrolíferos a los establecimientos comerciales, fomentando e incentivando la competencia en los mercados de servicios, lo cual redundará en el beneficio de los ciudadanos. Por otra parte no hay que olvidar que se mantiene la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

titularidad pública de los terrenos, por lo que el nuevo solar tiene la consideración de dotación pública.

- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, fácilmente comparables con las señaladas por al Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente que se reflejan en el apartado 2 del presente documento, y particularmente, con la inclusión del plano 07-OD-7450S de ordenación detallada de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, así como el equivalente modificado de la propuesta presentada.
- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de una cuestión puntual de modificación de usos en unos terrenos de viario público en los que se permite un uso dotacional de sistema local de servicios urbanos, compatible con el anterior, y en una superficie de tan solo 1.000 m², manteniendo en todo caso la misma titularidad pública.

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

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previstos (ya que no estamos hablando de usos residenciales), pero si existe un cambio de uso al proponer cambiar el uso pormenorizado de una superficie de Sistema Local de Viario Público por Sistema Local de Servicios Urbanos Grado 2º – Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos. Por ello, será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del R.U.C. y L., en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Se han solicitado certificación catastral de dicha finca, adjuntándose a continuación. No obstante de forma resumida podemos mencionar los siguientes datos:

Finca catastral	Titular	NIF
5901801	AYTO. DE SALAMANCA	P3727600C

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, E.P.E. PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Finalidad: planeamiento

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5901801TL7450B0001JZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV. AGUSTINOS RECOLETOS, DE SALAMANCA 37005-SALAMANCA

USO: ALMACÉN-ESTACIONAMIENTO

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

SUPERFICIE METRICA (m²): 7.439

VALOR INMUEBLE: 200.712,03

VALOR TOTAL (INC. I+D+D+I+D+D): 1.931.548,48

VALOR TOTAL (INC. I+D+D+I+D+D+D): 2.132.260,51

ANEXO: 2009

DATOS DE TITULARIDAD

ESPAÑA - REPUBLICA ESPAÑA

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

DIRECCIÓN FISCAL: CL ZAMORA 2 P/B/J

SALAMANCA 37002-SALAMANCA

REGIMEN: 100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

DIRECCIÓN: AV. AGUSTINOS RECOLETOS, DE 1/D

SALAMANCA (SALAMANCA)

QUOTACIÓN (CANTIDAD): 7.439

SUPERFICIE (M²): 7.439

DESCRIPCIÓN: Parcela con un único inmueble

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

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de catastro.

Jueves, 13 de Agosto de 2009

Este certificado puede ser verificado en: <http://www.catastro.meh.es>

Código Certificado: 476x 9248 33ud 1800

NO EXISTEN COLINDANTES

Salamanca, 15 de Noviembre de 2010.

EL COORDINADOR GRAL. DE
URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.
Arquitecto.



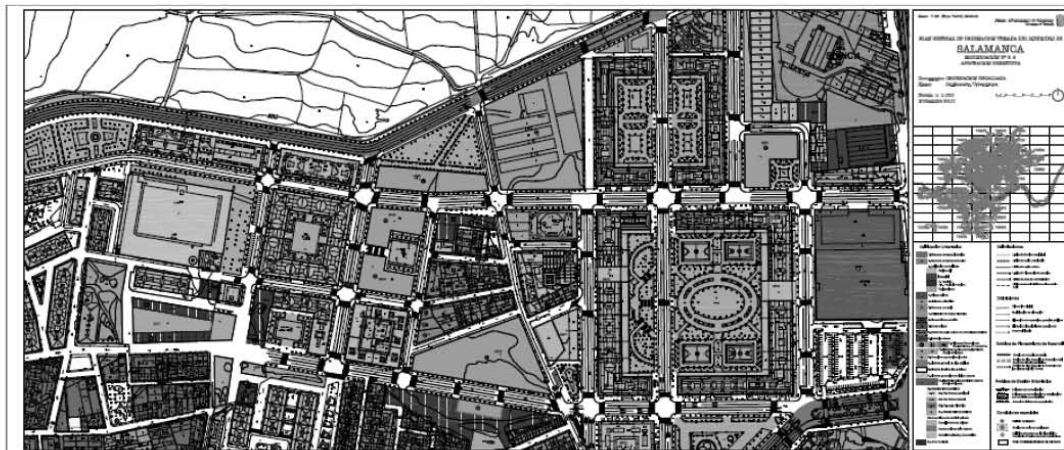
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

ANEJO DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

**Plano modificado 07-OD-7450S de Ordenación Detallada Revisión -
Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca .**





OTROS DOCUMENTOS NO PUBLICADOS INCLUIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LA «MODIFICACIÓN N.º 2.8 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA: 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» DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA, REVISIÓN/ADAPTACIÓN 2004.

– Plano 7-OD (Hoja 7450S) MOD/02.