

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11

“Parcela Dotacional Campo de Fútbol_Calles Henry Collet y Fernando de Población”

del P.G.O.U. de Salamanca

18 de noviembre de 2014

INDICE

DOCUMENTO I.- MEMORIA VINCULANTE.....	3
A) MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1. Delimitación del ámbito de intervención	3
2. Finalidad y alcance del Documento	3
3. Marco legislativo y tramitación.....	4
4. Antecedentes de planeamiento	5
5. Antecedentes de Gestión Urbanística y cumplimiento de la legalidad en los trámites realizados.....	7
6. Anulaciones urbanísticas.....	7
7. Situación de Planeamiento vigente.....	7
8. Información catastral.....	9
9. Contenido de la Modificación	9
10. Detalle y pormenorización del estado actual.....	10
11. Características de la Estructura Urbanística existente	10
12. Afecciones de la Modificación.....	11
B) MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
1. Objeto y carácter de la Modificación	12
2. Conveniencia y oportunidad de la Modificación y acreditación del interés público	12
3. Cumplimiento del artículo 169 del Reglamento y las determinaciones del Plan General	13
4. Cumplimiento de las normativas sectorial en materia arqueológica y de protección civil	13
5. Inecesaridad del trámite ambiental.....	15
6. Afecciones al ruido.	16
7. Influencia de la Modificación en el modelo territorial	23
8. Consideraciones sobre la clasificación del suelo.....	23
9. Cumplimientos legales para la ordenación urbanística del ámbito.....	24
10. Justificación de los artículos 172 y 173 del RUCyL	24
11. Delimitación de la Unidad Urbana.....	24
12. Justificación y descripción de la propuesta de ordenación	27
13. Justificación de las condiciones de desarrollo	27
14. Sistemas Generales.	27
DOCUMENTO II.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	28
1. Pormenorización de la Ordenación propuesta	28
2. Ordenanza de aplicación	28
DOCUMENTO III.- PLANOS de la MODIFICACIÓN	29
A) Planos de Información	29
B) Planos del Planeamiento Vigente.....	29
C) Planos de Ordenación de la Modificación.....	30

DOCUMENTO I.- MEMORIA VINCULANTE

A) MEMORIA INFORMATIVA

1. Delimitación del ámbito de intervención

La presente Modificación Puntual nº11 “Parcela Dotacional Campo de Fútbol_Calles Henry Collet y Fernando de Población” tiene su ámbito de intervención en la Delimitación que se grafía en el plano I-2 y tiene la siguiente descripción.

Porción de terreno en forma rectangular con una superficie de 7.926 m², cuyos linderos son:

- Al norte linda con la calle Fernando Población.
- Al sur con la zona escolar.
- Al este con terrenos que los separan de la Avda. Doctor Ramos de Manzano.
- Y al oeste con la calle Henry Collet.

2. Finalidad y alcance del Documento

La finalidad de la Modificación es dotar de planeamiento un espacio de la ciudad que carece del mismo por las razones que más adelante se exponen.

El presente documento, respecto al planeamiento general vigente en el municipio de Salamanca, tiene la consideración de Modificación del Plan General, dado que no implica su Revisión.

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

El art. 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante R.U.C.yL.), matiza más el concepto de *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Esta claro que, en la presente modificación puntual, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU (Revisión Adaptación 2004) 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 se justificará en los siguientes apartados la memoria vinculante del presente documento.

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

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

Y en especial:

- La justificación de la conveniencia de la Modificación, acreditando su interés público.
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- El análisis de la influencia de la Modificación sobre el modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio y sobre la ordenación general vigente.

3. Marco legislativo y tramitación

El marco legal de la Modificación Puntual se ajusta a los siguientes preceptos:

Normativa Estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

Normativa Autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (L.U.C. y L).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.C. y L).
- ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Normativa Local:

- PGOU de Salamanca (Revisión Adaptación 2004), aprobado por ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero (P.G.O.U.).

Su tramitación se ajustará a lo establecido en el artículo 50 y siguientes de la Ley 5/1999 del 8 de abril de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008 del 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo en adelante L.U.C.L. y por el artículo 154 y siguientes del Reglamento Urbanístico de Castilla y León en adelante R.U.C.Y.L.

4. Antecedentes de planeamiento

Los antecedentes urbanísticos de planeamiento que afectan al ámbito de intervención son los siguientes:

- **La Revisión Adaptación del PGOU de Salamanca de 1982, aprobado definitivamente en febrero de 1984.**

Estos terrenos estaban afectados por un Plan Especial denominado “Plan Especial de Reforma Interior de la Zona de los Maristas” (el ámbito afectado formaba parte de la Unidad de Ejecución “C”).



- **Posteriormente en el año 2003 se llevó a cabo la Modificación nº 15 de la Revisión adaptación del P.G.O.U.**

Por Orden de FOM 149/2004 (BOCYL 6/7/04) se aprueba definitivamente una Modificación Puntual con el nº15 que incluía un Convenio Urbanístico de fecha 8 de julio de 2003 entre el Ministerio de Defensa, el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca y la entidad “El Corte Inglés, S.A.”, sobre los terrenos del

acuartelamiento Julián Sánchez “El Charro”, el “Polvorín de Tejares” (442.714 m²) así como los terrenos situados en la zona del ISPE (7.926 m²) objeto de esta Modificación. Con posterioridad el Convenio fue modificado parcialmente mediante un acuerdo adicional de fecha 22 de marzo de 2004.

• **En el año 2004 se produce un nuevo P.G.O.U. de Salamanca Revisión-Adaptación 2004**

Este documento de PGOU Revisión Adaptación 2004 fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (B.O.C. y L 23/01/07) . Sobre el ámbito de la presente modificación puntual era de aplicación lo señalado para el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-37 (Avda. de Federico Anaya/Antiguo cuartel “Julián Sánchez El Charro” con la siguiente Ficha Urbanística:

FICHA Nº37	SECTOR DE SU-NC Nº 37 (Av. de Federico Anaya/ Antiguo cuartel “Julián Sánchez el Charro”)	
DATOS INFORMATIVOS	EMPLAZAMIENTO	Avda. de Federico Anaya, Cl. de Alonso de Castro y Cl. de Alonso de Ojeda
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	45.867 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	45.867 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Ordenación detallada del Plan General. Ver Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado en Soporte Digital (modificación nº 15 del P.G.O.U. de 1984)
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Terciario
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Según Ord. 1ª de las Normas Urbanísticas en la Zona 4
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	45.867 m ² (1 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Terciario Intensivo: 31.782 m ² Residencial: 14.085 m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	141 viviendas
	SISTEMAS GENERALES	-
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA	NORMAS URBANÍSTICAS	Ver Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado en Soporte Digital (modificación nº 15 del P.G.O.U. de 1984) EXCEPTO para las viviendas: - cómputo de edificabilidad - condiciones relativas al uso residencial, CAP. 7.2, de las Normas Urbanísticas - regulación de patios - vuelos
	CONDICIONES ESPECIALES Y VINCULANTES	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

5. Antecedentes de Gestión Urbanística y cumplimiento de la legalidad en los trámites realizados.

En desarrollo esta Modificación nº 15 citada y del Plan General 2004 se realizó el siguiente documento:

- **Proyecto de Actuación**

La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación del ámbito SU-NC nº 37 con fecha 12 de noviembre de 2004 y se inscribió en el Registro de la Propiedad con fecha 12 de abril del 2005.

Con la inscripción de dicho Proyecto de Actuación se configuró en el ámbito de esta Modificación la parcela como propiedad pública del Ayuntamiento de Salamanca.

En cuanto al proyecto de urbanización, no fue necesario su redacción y tramitación al encontrarse en ámbito totalmente urbanizado.

En aplicación de la Modificación nº 15, bajo su plena vigencia, y por lo tanto desplegando la misma todos sus efectos (dado que en ningún momento los mismos fueron suspendidos), se aprobó el correspondiente instrumento de gestión urbanística (Proyecto de Actuación)

En conclusión, los antecedentes de planeamiento y gestión recogidos en los apartados siguientes se concluye que, el Ayuntamiento ha realizado todos los trámites y aprobaciones de los mismos, conforme a la normativa de aplicación, siendo las fechas de anulación del planeamiento y otras resoluciones de sentencias posteriores a las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento.

6. Anulaciones urbanísticas

Con posterioridad a todas estas actuaciones se produjeron las siguientes incidencias judiciales:

- **Anulación del planeamiento**

- a) **Año 2007:** La Modificación nº 15 del Plan PGOU de 1982 fue anulada por la Sentencia nº 1.711 de fecha 27/09/2007 y notificada al Ayto. el 16/10/2007.
- b) **Año 2011:** Por resolución judicial (Sentencia nº 807) de fecha 31/03/2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla, Sala Contencioso Administrativa sección segunda, se anuló el ámbito que correspondía a la Modificación nº 15, y que en el PGOU Revisión Adaptación del 2004 se recogió en la Ficha del Sector SU-NC/37.
- c) **Año 2.014:** Con fecha 17 de enero de 2.014 se dicta Sentencia sobre el Recurso de Casación Nº 2750/2011 contra la Sentencia de la Sección 2ª de la Sala Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 31 de marzo de 2011, dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 843/2007.

7. Situación de Planeamiento vigente.

En este apartado y en el nº10 de la Memoria Vinculante del documento, se señala la situación de planeamiento vigente y el estado actual.

Como consecuencia de las anulaciones anteriores y como se indica en la última sentencia nº 807, **no sólo se anula el planeamiento de la Revisión-Adaptación del 2007 sino que, no se considera válida la ordenación del PGOU del 84,** como se indica expresamente en dicha sentencia en su página nº6:

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

Por ello parece lo más adecuado ejercer el “ius variandi”, completando el Plan General vigente con una nueva propuesta de ordenación adecuada a la realidad, teniendo en cuenta el nuevo modelo territorial de este Plan con una estructura con la que las determinaciones deben ser coherentes, sin olvidarse de los defectos que fundamentaron la anulación de la nueva ordenación en ese ámbito.

La ejecución de las sentencias debe realizarse en la forma menos lesiva para el interés público; por tanto, desde esa perspectiva, no tendría ningún interés público volver a una ordenación que reflejara un equipamiento privado frente a uno público, actualmente equipamiento deportivo, y con elevada intensidad de ocupación. Además de irracional, tampoco es posible, puesto que la Sentencia expresamente denegó tal petición a los demandantes, como indicamos a continuación

En cuanto al fallo de la Sala, declara la nulidad de pleno derecho de la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la JCyL que, aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Salamanca, en la parte relativa a la delimitación del sector nº37 de SUNC, así como a la ordenación del mismo, desestimándose por el contrario se declare que los terrenos incluidos en el ámbito conserven la ordenación que tenían en el PGOU del 84.

Por lo tanto, al rechazarse esto último se considera junto con la justificación citada por la sentencia de no considerar válido la ordenación del PGOU del 84 que, **en dicho ámbito se produce una ausencia de regulación urbanística en toda la delimitación del SUNC-37 del PGOU.**

8. Información catastral

Como información detallada se acompaña la Ficha catastral de la parcela.

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro	
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA PVU PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO Fecha de emisión: Jueves, 27 de Marzo de 2014 Finalidad: planeamiento					
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4689208TL7346H0001LK					
DATOS DEL INMUEBLE					
LOCALIZACIÓN					
CM CEMENTERIO, DEL 121(C) SECTOR 45-B/17C					
37007 SALAMANCA [SALAMANCA]					
USO LOCAL PRINCIPAL					
Deportivo				AÑO CONSTRUCCIÓN	
				2000	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN					
100,000000				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	
				5.580	
VALOR SUELO (€/m ²)					
158.141,68		VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m ²)		VALOR CATASTRAL (€/m ²)	
		202.654,05		360.795,73	
AÑO VALOR					
2014					
DATOS DE TITULARIDAD					
APELLIDOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL					
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA					NIF
					P3727600C
DOMICILIO FISCAL					
CL ZAMORA 2 PI:BJ					
37002 SALAMANCA [SALAMANCA]					
DERECHO					
100,00% de Propiedad					
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE					
SITUACIÓN					
CM CEMENTERIO, DEL 121(C) SECTOR 45-B/17C					
SALAMANCA [SALAMANCA]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)					
5.580		SUPERFICIE SUELO (m ²)		TIPO DE FINCA	
		8.180		Parcela construida sin división horizontal	

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

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.

274.700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 274.700 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

CSV: JPCTKKK7KJAN3Q08 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>)

9. Contenido de la Modificación

La Modificación se ha redactado incluyendo los siguientes documentos:

Documento I. Memoria Vinculante

A. Memoria Informativa

B. Memoria Justificativa

Documento II. Determinaciones de la Ordenación Detallada.

Documento III. Planos de la Modificación

A. Planos de Información

B. Planos de Planeamiento Vigente

C. Planos de Ordenación de la Modificación

10. Detalle y pormenorización del estado actual

El estado actual de este ámbito se refleja con claridad en la ortofoto que se incorpora como Plano de Información de la Delimitación del Ámbito y que se resumen en los siguientes aspectos:

- Desde el punto de vista de la urbanización, el ámbito está completamente urbanizado y se destina a campo de fútbol de uso público.



11. Características de la Estructura Urbanística existente

La estructura urbanística existente en el ámbito, se describe con la relación de componentes urbanos:

- **El Espacio Público**

El espacio público se justifica como un Sistema General de equipamiento con un uso actual deportivo ya que da servicio y disfrute a toda la población del término municipal.

- **La accesibilidad**

La amplia red viaria existente permite la accesibilidad pública a este equipamiento.

- **El uso urbano**

El destino actual de estas superficies del ámbito urbano constituye un equipamiento urbano que tiene un carácter dotacional que permite referenciar esta manzana dentro de la estructura urbana de la ciudad como un área singular de utilización y servicio para todos los ciudadanos por su destino como equipamiento deportivo.

- **Su funcionalidad**

Las características descritas dan una respuesta funcional de este ámbito respecto de la ciudad que resulta positiva.

- **Estructura global**

De las consideraciones anteriores sobre componentes de la estructura urbana, se deduce que la estructura existente es correcta y complementa muy bien una zona de dotaciones y equipamientos.



12. Afecciones de la Modificación

La propuesta que incluye la Modificación debe cumplir las siguientes determinaciones del Plan General vigente:

- a) La incorporación de este ámbito a la ordenación urbanística de la ciudad a través del nuevo planeamiento, deberá resultar acorde en su clasificación de suelo y calificación urbanística a las características propias de los terrenos.
- b) Deberá sujetarse la Modificación a las condiciones generales que establece el Plan en cuanto a las normas y ordenanzas de aplicación.

En el ámbito no existen otras afecciones ni normativas de protección que condicionen la ordenación salvo la afección de ruido.

- **Estudio de ruido**

Se aportan los valores del estudio de ruido que justifica en adecuación de la nueva ordenación en el apartado nº 6 de la Memoria Justificativa.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Objeto y carácter de la Modificación

El objeto de la Modificación Puntual nº11 “Parcela Dotacional Campo de Fútbol_Calles Henry Collet y Fernando de Población” del P.G.O.U. (Revisión y Adaptación 2004) no es otro que definir y aprobar el planeamiento urbanístico para este ámbito, pues carece en este momento de planeamiento, debiendo acreditarse que tanto la clasificación en suelo como la ordenación urbanística de la Modificación y las soluciones que propone son de interés general, pues así lo exige la ley.

Se trata por lo tanto de cubrir un vacío de planteamiento derivado de sentencias judiciales.

Hay que destacar que el carácter y alcance del documento de planeamiento contenido en esta Modificación no comporta ninguna reconsideración respecto de la ordenación general aprobada por el P.G.O.U. de Salamanca vigente en el resto del municipio, y por lo tanto se encuadran en lo señalado en los art. 58 de la LUCYL, y 169 del RUCYL, pues ambos textos legales establecen que los cambios que se realicen en el planeamiento general, si no implican su revisión, se consideraran como modificación del mismo, y este es el supuesto de corresponde a este documento.

En todo caso es necesaria incorporar la justificación de las modificaciones que comporta respecto al Plan General aprobado y vigente en cuanto a su contenido en los términos señalados en la legislación urbanística.

2. Conveniencia y oportunidad de la Modificación y acreditación del interés público

El apartado b) del punto 3 del art. 189 del Reglamento señala expresamente que se debe justificar la conveniencia y oportunidad de una Modificación de planeamiento con la acreditación del interés público. Analizando en primera instancia el concepto de lo que denominamos interés público, hay que definir por este término por todo aquello que resulte de interés para los ciudadanos, por tanto la presente Modificación exige valorar si su alcance y el objetivo perseguido se deben entender para los ciudadanos de Salamanca como una ordenación de interés urbano.

En este sentido la primera consideración es la necesidad legal de que no exista ningún espacio del municipio sin planeamiento urbanístico.

El planeamiento es una herramienta fundamental para ordenar los espacios y para tener un control público de su desarrollo, acorde con la planificación que se apruebe. En este sentido la creación de un planeamiento sobre un espacio vacío de ordenación, es razón suficiente para considerar que se acredita el interés general en la aprobación de éste planeamiento a través de la Modificación que se propone.

Existe además otra circunstancia que justifica el interés general de la población y que la Modificación constituye un planeamiento urbanístico cuya ordenación da prioridad a cubrir las necesidades de la ciudad, tal y como señala expresamente la Ley vigente.

Esta base de partida es fácilmente justificable, porque en la actualidad el ámbito de la Modificación se destina, tal y como se ha descrito en la Memoria Informativa, a un Sistema General de equipamiento con un uso actual deportivo que da servicio y disfrute a toda la población del término municipal.

En este sentido se considera que los destinatarios y uso que contempla la propuesta de Modificación Puntual, tiene interés público.

Dentro de esta cuestión solo cabe referirse al interés general en cuanto a dar cumplimiento estricto del marco legal, pero debemos hacer énfasis señalando que los intereses generales deben velar por el respeto de estas determinaciones legales, y siempre que se ajusten a ellos las actuaciones se podrán considerar de interés general y en cambio todas las actuaciones que soslayen el marco legal se deberán considerar que no cumplen la finalidad perseguida de responder al interés general de la población.

3. Cumplimiento del artículo 169 del Reglamento y las determinaciones del Plan General

El presente documento se ha redactado cumpliendo también las determinaciones del Plan General descritas en el apartado 2 de la Memoria Informativa, regulando las normas y ordenanzas con remisión a las del Plan General, tanto en las condiciones generales como en las ordenanzas concretas, así como con las condiciones específicas de la ordenación detallada que se proyecta, atendiendo cualquier cumplimiento de la normativa general.

Asimismo, se da cumplimiento al art. 169 del Reglamento, considerando que el contenido del documento se redacta en base a la finalidad y objeto perseguido, y a la dimensión de las actuaciones que comporta.

4. Cumplimiento de las normativas sectorial en materia arqueológica y de protección civil

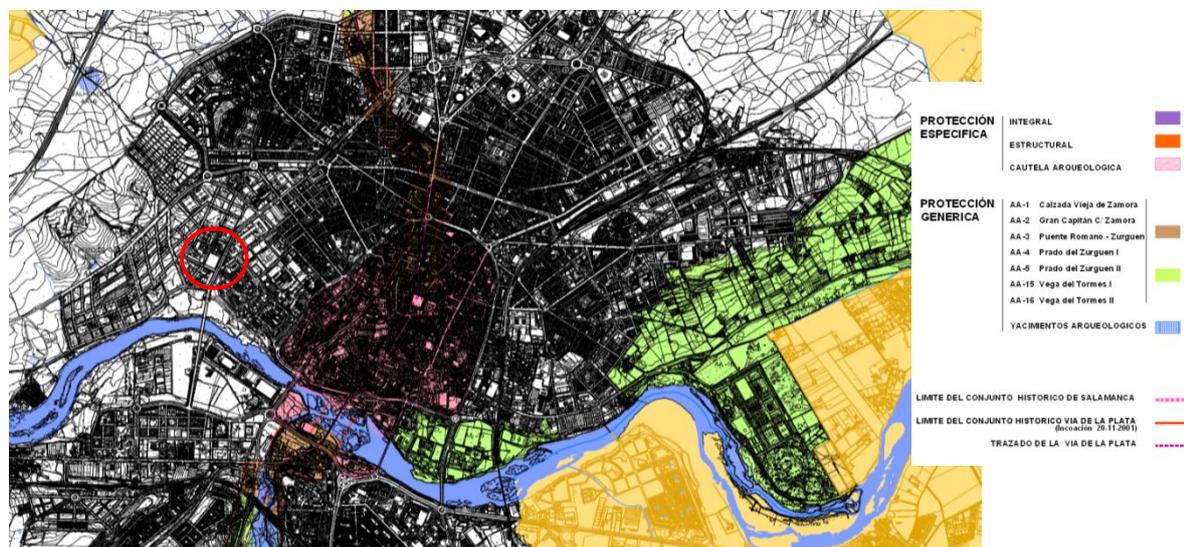
En el ámbito de la Modificación no existe ningún elemento alguno catalogado ni afectado por protección arqueológica.

Tampoco existe afección alguna relativa a la protección civil, por lo que no es necesario un mayor estudio al no existir riesgos aparentes de los que se relacionan a continuación:

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

En conclusión, se considera que la modificación propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas del PGOU (Revisión Adaptación 2.004) de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

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



Plano 4.1-OG. Áreas de interés arqueológico.

En conclusión, en el ámbito de la Modificación no existe ningún elemento alguno catalogado ni afectado por protección arqueológica.

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

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

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

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

Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una modificación de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

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

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

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

En cuanto a los riesgos tecnológicos, el ámbito se localiza alejado de centrales nucleares y al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito se encuentra alejado de vías importantes de transporte. Asimismo, no existe almacenamiento de sustancias peligrosas por lo que, es claro que no se aumenta ni varían las condiciones existentes sobre los riesgos mencionados.

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

5. Innecesaridad del 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, y de igual manera se expresa el art. 157.2 R.U.C y L.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la Modificación propuesta, como puede comprobarse en la presente Memoria Vinculante, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el citado art. 52. bis.1 b) de la L.U.C y L. (o su equivalente del art. 152.2 del R.U.C y L. ya que:

- No clasifica suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población.
- No realiza ninguna actuación que modifique la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza tampoco ninguna actuación que modifique la clasificación del suelo de Espacios Naturales Protegidos o de los espacios de la Red Natura 2000.
- Y por último al clasificar el suelo como urbano, no incrementa en más de un 20% la superficie prevista por la ordenación vigente.

6. Afecciones al ruido.

El presente apartado pretende comprobar la situación acústica del ámbito. Este estudio permite además, determinar el impacto acústico existente en la parcela objeto permitiendo si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas que minimicen los efectos negativos que puedan detectar.

El principal foco de ruido es el tráfico rodado.

Ámbito de aplicación.

El área objeto de estudio se localiza en la zona oeste de la ciudad, en el barrio de La Platina situada entre las calles Fernando Población, Avda. Doctor Ramos de Manzano y Calle de Henry Collet.



Normativa de Aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Así pues, en nuestro caso concreto nos encontramos en área de silencio de tipo V al ser la parcela de uso equipamiento deportivo.

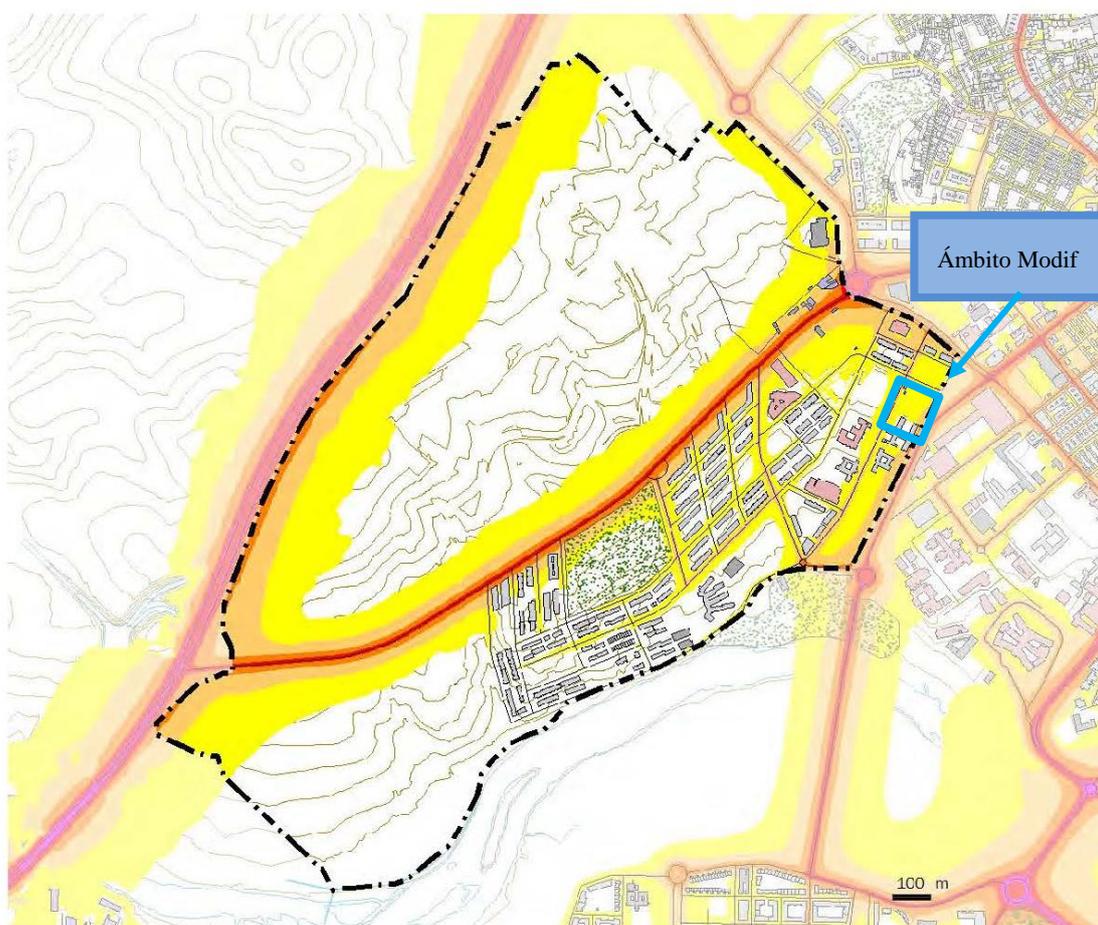
Metodología.

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

Mapas de Zonificación Acústica.

NIVELES SONOROS. PERIODO DIA (Ld)

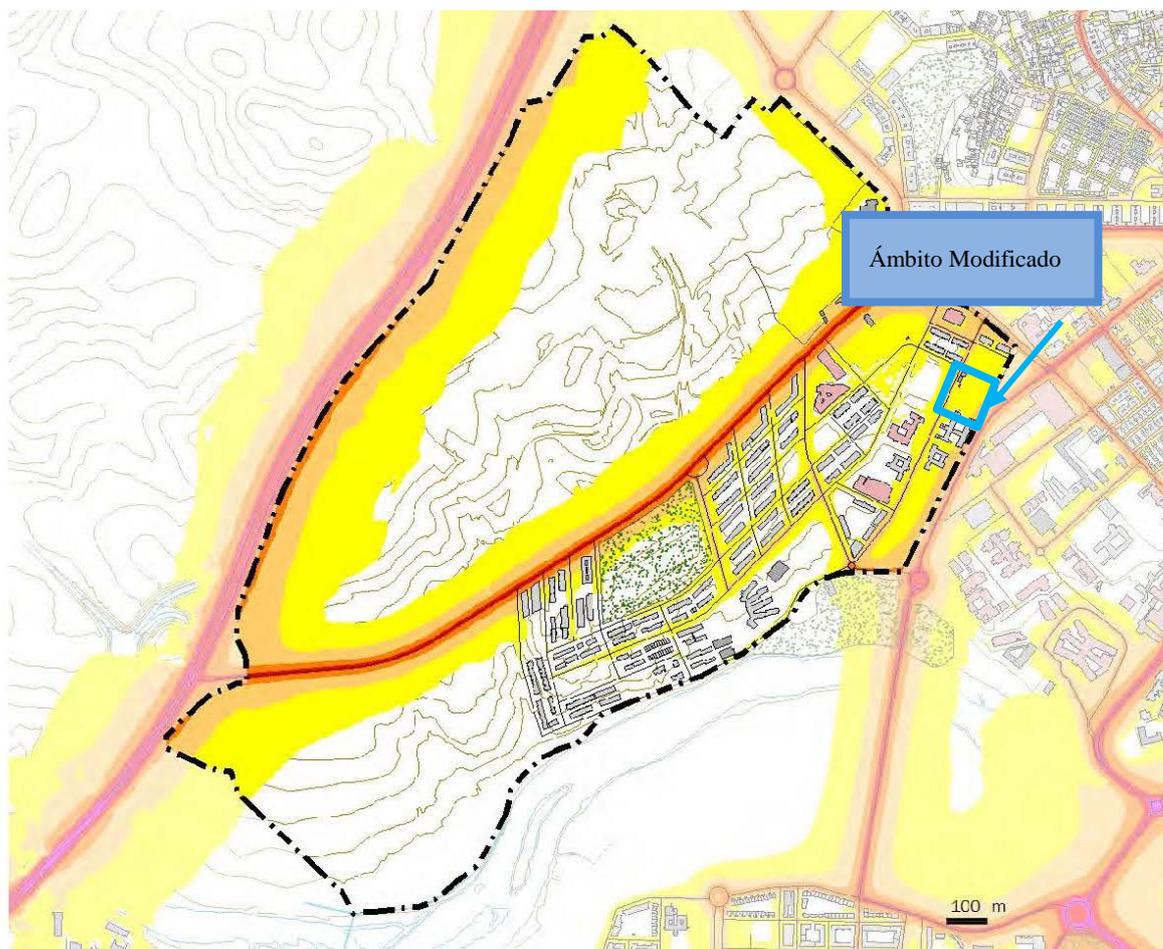
A continuación, se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo día (Ld), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



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

NIVELES SONOROS. PERIODO TARDE (Le)

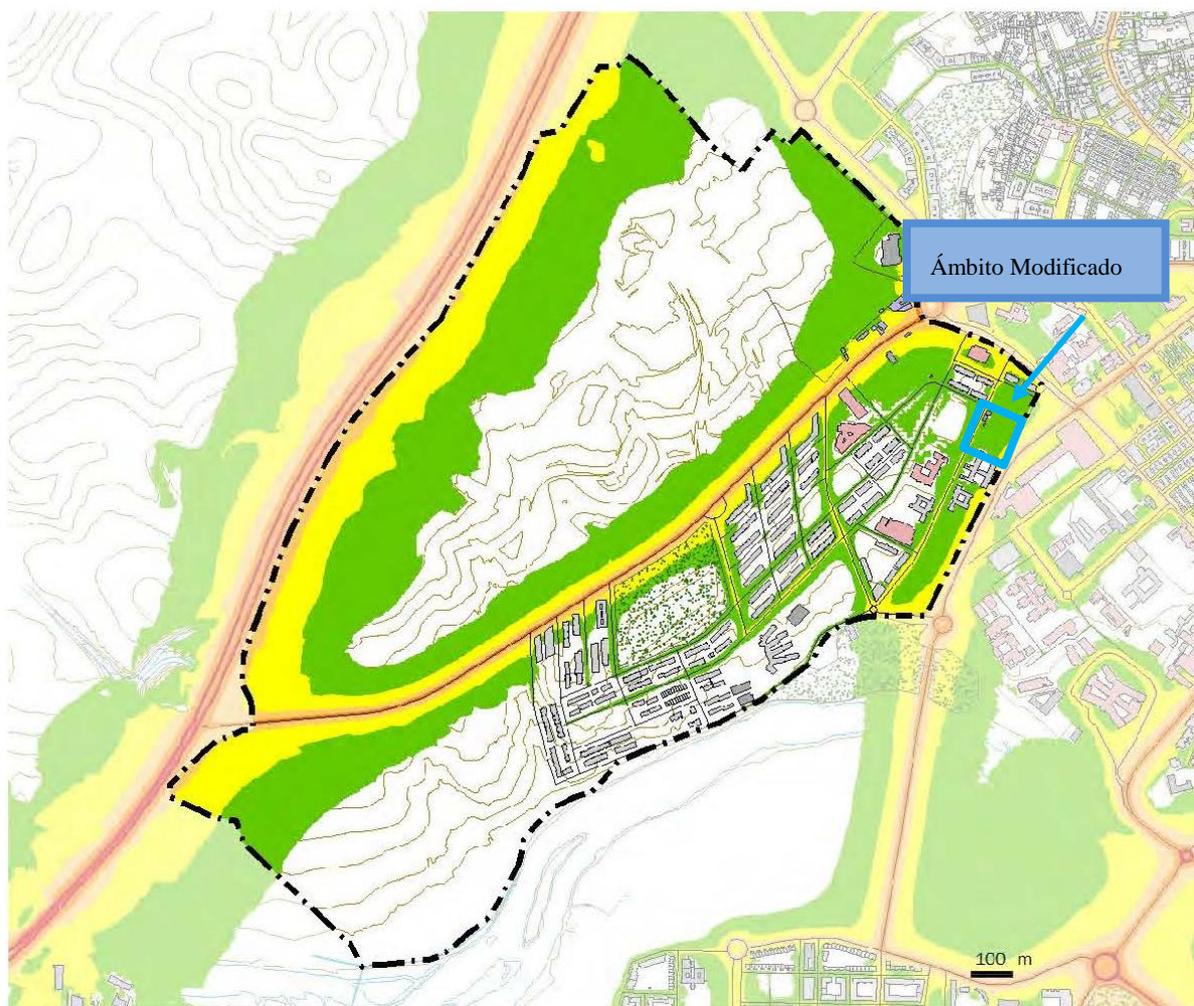
A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo tarde (Le), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



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

NIVELES SONOROS. PERIODO NOCHE (Ln).

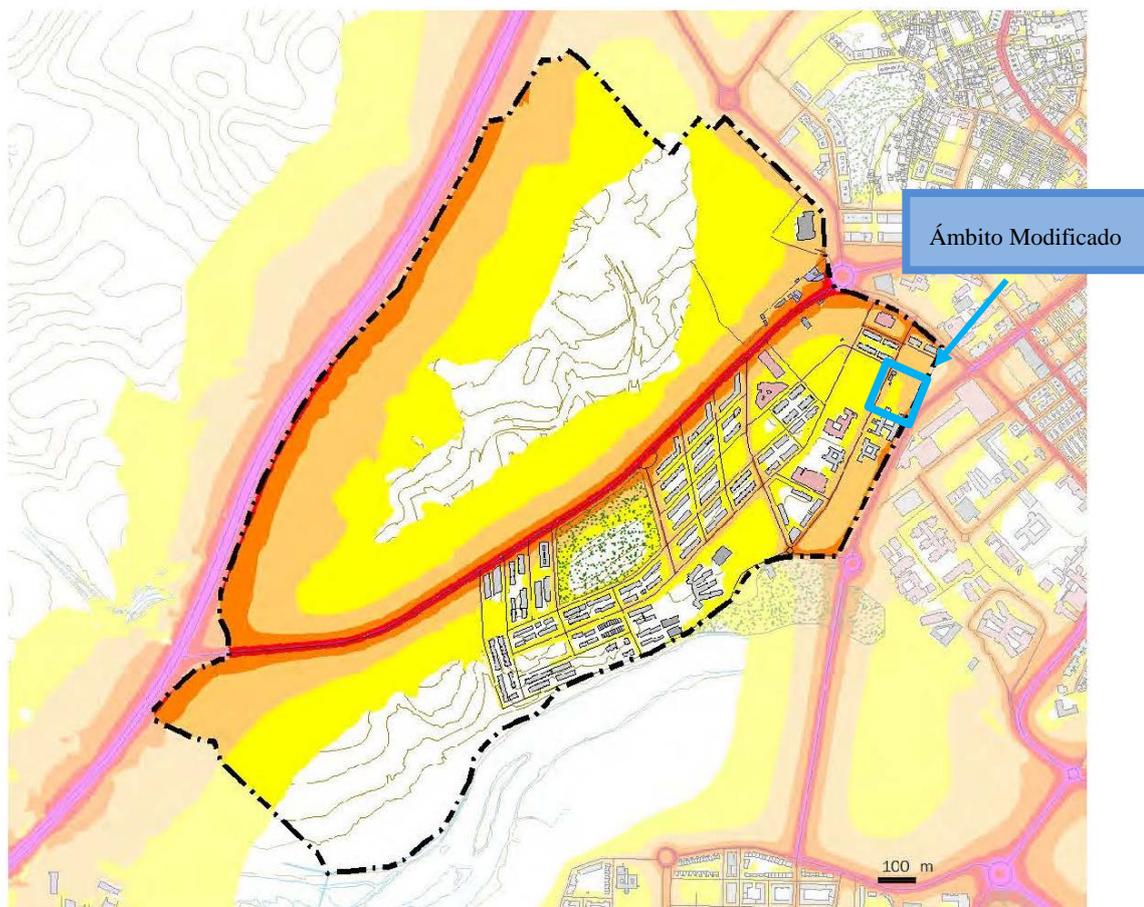
A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA			
NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS	ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS
	< 50		
	50-55		
	55-60		
	60-65		
	65-70		
	> 70		

NIVELES SONOROS. PERIODO 24 HORAS (Lden).

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



NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS	ELEMENTOS CARTOGRAFICOS
	< 55		
	55-60		
	60-65		
	65-70		
	70-75		
	> 75		

Se concluye que el valor de nivel de ruido para la parcela de uso equipamiento deportivo cumple los objetivos de calidad acústica.

7. Influencia de la Modificación en el modelo territorial

En cumplimiento de lo señalado por el Reglamento, se justifica la influencia de la Modificación proyectada respecto del modelo territorial y de la ordenación general vigente.

En cuanto al modelo territorial, la Modificación no introduce ninguna alteración, ya que no afecta a los aspectos fundamentales del modelo territorial del municipio, es decir ni a la red viaria de los sistemas generales, ni a los usos globales, ni a la estructura de espacios libres y equipamientos.

Respecto a la ordenación general vigente y tomando como referencia las descripciones de la memoria vinculante del P.G.O.U. se concluye que el uso permitido mejora la calidad de la zona.

Por ello, la propuesta de ordenación que se describe en la presente Memoria responde fielmente a estas características y por tanto, se debe concluir que la Modificación aumenta la racionalidad, la sostenibilidad y la calidad urbanística, y proporciona a su vez mejoras sobre el cumplimiento de los objetivos de ordenación del Plan General vigente.

8. Consideraciones sobre la clasificación del suelo

Para acometer un análisis riguroso de las consideraciones a realizar sobre la clasificación del suelo de este ámbito, debemos partir del marco legal vigente de la LUCyL.

En este caso la primera determinación de un planeamiento es la clasificación del suelo, y por tanto se debe efectuar este análisis en los términos que especifica la Ley, y la clasificación de suelo no es una determinación arbitraria sino que la Ley establece una forma clara y reglada en diferentes artículos que regulan la clasificación del suelo, y tiene enorme importancia su cumplimiento en la medida que de la clasificación se deriva el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios. El estudio debe efectuarse por tanto considerando las situaciones de hecho, la ordenación más adecuada, los aspectos de funcionalidad y su contexto en la ordenación global de la ciudad.

Con respecto al primer aspecto, es decir, las situaciones de hecho, tenemos que poner de relieve que el ámbito se encuentra completamente urbanizado y que esta urbanización es correcta y cuenta con todos los servicios, por lo que podemos afirmar que se trata de un suelo urbano cuya categoría debe ser la de suelo consolidado en base a la situación de estado actual que se ha descrito en la Memoria Informativa, en los términos que regulan los artículos 11 y 12 de la Ley vigente, y los artículos 23 y siguientes del Reglamento.

Con respecto a la ordenación más adecuada, no cabe duda que la situación existente de uso deportivo hace abundar la idea de que el uso es correcto desde el punto de vista urbanístico.

Con respecto a las cuestiones de funcionalidad, la existencia de un equipamiento público de carácter general de utilización cotidiana es un servicio al ciudadano y por tanto tiene una funcionalidad correcta y en este sentido se refleja con la consolidación del uso actual.

También se debe considerar el ámbito a efecto de su clasificación en el contexto global de la ciudad, y en este caso el nivel de dotación que contiene y la adecuada inserción en la malla urbana justifica plenamente su consolidación.

Por todas estas razones y al amparo de la LUCyL y en cumplimiento de la misma, se considera tanto la situación actual del ámbito como su estado urbanizado y parcelado, sin problema de uso por su consolidación y características físicas, la Modificación califica este espacio en función su configuración actual de uso, dada su correcta adecuación urbana y su correcta funcionalidad, y por esta razón propone su clasificación como suelo urbano consolidado.

9. Cumplimientos legales para la ordenación urbanística del ámbito

A los efectos de cumplir lo que exige la Ley, al no existir planeamiento anterior sobre el ámbito de intervención, no es necesario acreditar ni justificar lo señalado en el art. 50 de la Ley LUCYL en los apartados c) y d) del punto 3 de dicho artículo ni en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por todas estas razones, dado el carácter de consolidación del suelo y las exigencias legales, la ordenación urbanística es pormenorizada y detallada, fijando en este sentido los términos que exige el art. 42 de la ley LUCYL.

Un aspecto fundamental exigible a la Modificación es la descripción de los cambios que se introducen en el documento de Plan General vigente, señalando expresamente los cambios que se introducen respecto al Plan anterior, ahora bien, la inexistencia de planeamiento en el ámbito simplifica esta justificación, sin perjuicio de tener en cuenta los aspectos más importantes del Plan vigente, tales como la ordenanza de aplicación.

10. Justificación de los artículos 172 y 173 del RUCyL

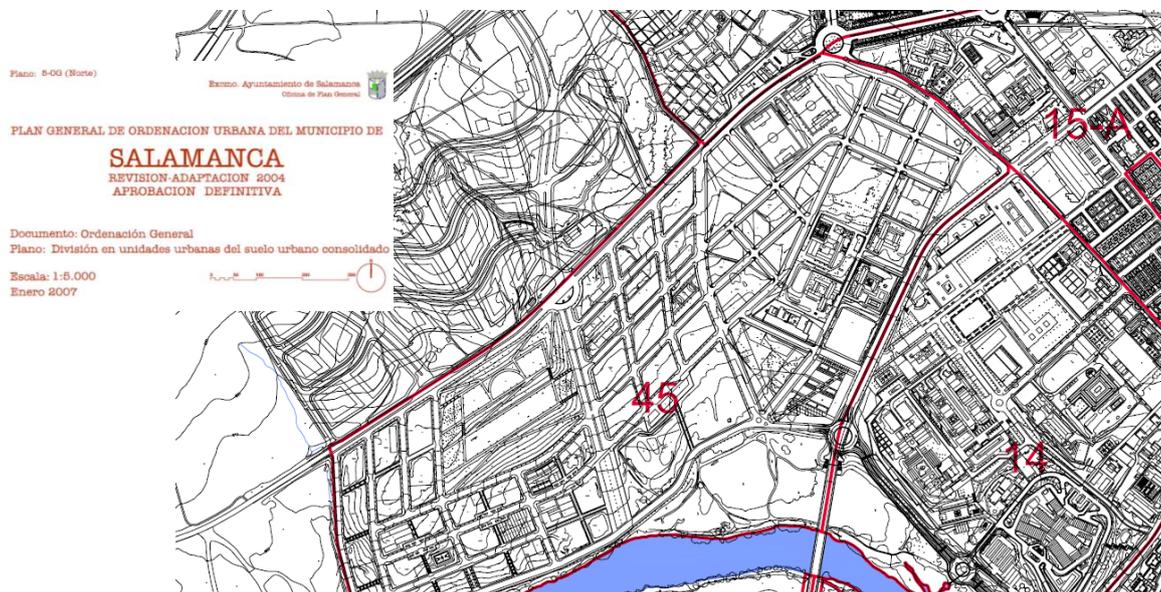
En la actuación que se propone con la presente Modificación Puntual, al no existir planeamiento anterior sobre el ámbito de intervención, no es necesario acreditar ni justificar lo señalado en los art. 172 y 173 del RUCyL.

11. Delimitación de la Unidad Urbana

Conforme al artículo 34 de la LUCyL y art. 85 del RUCyL el PGOU debe dividir el suelo urbano consolidado en ámbitos denominados unidades urbanas.

La delimitación del ámbito de intervención se encuentra en la unidad urbana nº45 “La Plata” como que se refleja en el plano O.5. División unidades urbanas del PGOU.

Señalar que, tanto en la calificación anterior a fecha de redacción del PGOU (dotación privada) y la actual, Sistema General y de acuerdo con los criterios previstos por el PGOU, se encuentra fuera del cómputo para el cálculo de la unidad urbana por lo que, los índices previstos y ficha continúan vigentes.



A continuación se reproduce la ficha de la unidad urbana:

DETALLE DE LA UNIDAD URBANA

132

Unidad Integrada nº 8 Barrio nº 8.1 Unidad urbana: 45
Denominación: LA PLATA

Características de la unidad urbana

Población censada:	4.155
Nº de viviendas con población censada:	1.750
Superficie de Polígono bruto (m²):	706.906
Superficie de suelo edificado (manzanas) (m²):	337.400
Nº de manzanas incluidas en el ámbito:	51
Nº de parcelas incluidas en el ámbito:	33
Nº de viviendas (existentes y proyectadas):	1.751

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

Residencial	205.545	Enseñanza	49.285
Industria	0	Comercio	180
Religioso	0	Oficinas	0
Aparcamiento/Garaje	21.324	Turismo	0
Deportivo	11.663	Almacén	978
Espectáculos	0	Otros usos	16

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

Sistemas Generales Vial	35.859
Sistemas Generales Espacios Libres	117.619
Resto Sistemas y Dotaciones Generales (Edificación)	0

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

Vial Local	195.610
Dotaciones Locales de Espacios Libres	20.418
Resto Dotaciones Locales (Edificación)	68.002

Parámetros urbanísticos de partida

Uso Predominante	R (Residencial)
Zona de ponderación de usos	C
Superficie construida homogeneizada	234.850
% Vial Local y Espacios Libres	39,0345
Superficie de Polígono Neto (Pn)	553.428
Superficie construida bruta (m²/Ha.)	3.322
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie bruta)	25
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie neta)	32
Superficie construida neta (m²/Ha.)	4.244

Parámetros urbanísticos de cálculo

Superficie solares insuficientes (m²)	0
Superficie construida de solares insuficientes (m²)	0
Nº de viviendas de solares insuficientes (ud.)	0
Superficie de Polígono de Cálculo (Pc)	553.428
Densidad. (Viviendas/Ha.)	32
Superficie construida (m²/Ha.)	4.244 (0,42 m²/m²)
Techo máximo de superficie edificable disponible (m²)	0 (0,59 m²/m²)

12. Justificación y descripción de la propuesta de ordenación

- **DOTACIÓN:**

- **Sistema General de Equipamiento**

El Sistema General Equipamiento con uso actual deportivo público previsto tiene una superficie de 7.926 m² y corresponde al 100% del ámbito y se dedica a campo de fútbol.

Las condiciones urbanísticas de aplicación serán las de la ordenanza general del Plan para los SSGG de Equipamiento.

La totalidad de la superficie de la ordenación se destina a terreno de dominio público municipal asciende a 7.926 m² que supone una dotación muy completa que favorece la funcionalidad para la ciudad.

13. Justificación de las condiciones de desarrollo

Las determinaciones que se establecen en la nueva ordenación no exigen ningún planeamiento de desarrollo específico, ni proceso de gestión alguno.

14. Sistemas Generales.

Conforme al artículo 83 del RUCyL el PGOU debe señalar y cuantificar los SSGG de cualquier clase y categoría de suelo.

La modificación propuesta propone como Sistema General:

1.- Sistema General de Equipamiento con una superficie de parcela de 7.926 m².

En cualquier caso, se cumple muy holgadamente el módulo o reserva de sistemas generales de equipamientos de 5m²/hab que establece el artículo 83.2 del RUCyL, en la Memoria Vinculante, Tomo III. Cap.3.2.2 y siguientes del PGOU con 10,88 m²/hab que es, más del doble del requerimiento legal.

DOCUMENTO II.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Pormenorización de la Ordenación propuesta

La ordenación detallada, que se regula con la modalidad de parcelas en los términos a que alude el apartado a) del artículo 93 del Reglamento, se realiza con las determinaciones que exige el artículo 92 del Reglamento, señalando las siguientes pormenorizaciones:

a) Calificación urbanística

La calificación urbanística se refleja gráficamente en el plano de ordenación y delimita la zona sujeta a las ordenanzas del Plan General con objeto de simplificar su aplicación.

b) Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del ámbito corresponderá al de suelo urbano consolidado y por lo tanto será de actuación directa sujeto a las condiciones de ordenación detallada establecidas en la presente Modificación. Asimismo, no se requiere una nueva urbanización al estar completamente terminada

c) Las condiciones de ordenación

Se reflejan para la zona grafiada en el plano de Ordenación Detallada y en la Ordenanza a que se remite.

2. Ordenanza de aplicación

La Ordenanza de aplicación es la nº 12 del Plan General, relativa a zonas de Sistemas General de Equipamiento, grado 4º.

DOCUMENTO III.- PLANOS de la MODIFICACIÓN

A) Planos de Información

Los Planos de Información incluyen los datos del estado actual del ámbito objeto de Modificación.

- I.-1 Plano de Situación E 1/10000
- I.-2 Delimitación del Ámbito de Intervención y plano catastral..... E 1/2000
(Estructura de la propiedad)
- I.-3 Características Urbanas..... E1/1000

B) Planos del Planeamiento Vigente

Los Planos de Planeamiento Vigente, incluyen todos los planos del Plan General que son objeto de Modificación.

- P.-1 Clasificación del Suelo.
- P.-2 División Unidades Urbanas del Suelo Urbano Consolidado del Plan General
- P.-3 Ordenación Detallada Calificación Urbanística. Plano OD.07 (7349-S) del Plan General.
- P.-4 Ordenación Detallada Calificación Urbanística. Plano OD.07 (7348-N) del Plan General.
- P.-5 Ordenación Detallada Plano de Ámbitos del Planeamiento de Desarrollo. Plano OD.12 del Plan General.
- P.-6 Ordenación Detallada Plano de Ámbitos de Gestión de Suelo Urbano. Plano OD.13 del Plan General.
- P.-7 Sistemas Generales Existentes OG_3_Norte.
- P.-8 Calificación de suelo. Conjunto de SSGG_OG_6

C) Planos de Ordenación de la Modificación

Los Planos de Ordenación reflejan la Modificación propuesta sobre la base de los planos del Plan General realizando su refundido de forma directa.

- O.-1 Clasificación. Modificado del Plano 1 del Plan General.
- O.-2 Ordenación Detallada Calificación Urbanística. Plano OD.7 (7349-S) Modificado del Plan General.
- O.-3 Ordenación Detallada Calificación Urbanística. Plano OD.7 (7348-N). Plano 7 Modificado del Plan General.
- O.-4 Ordenación Detallada Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo. Modificado Plano 12 del Plan General.
- O.-5 Ordenación Detallada de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano. Plano 13 Modificado del Plan General.
- O.-6 Sistemas Generales existentes
- O.-7 Calificación de suelo. Conjunto SSGG_OG_6.

En Salamanca, noviembre de 2014.

INGENIERO DE CAMINOS C. Y P.
COLEGIADO N° 8.616

