



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ÍNDICE DOCUMENTO Nº1 - MEMORIA VINCULANTE:

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	1
3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	2
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	4
5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	5
6. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN-INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL.....	9
7. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE	11
8. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. ESTADO ACTUAL	12
9. ESTADO PROPUESTO, JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN AL INTERÉS PÚBLICO.....	17
9.1.- Ocupación parcial de sistema local de espacios libres por escalera de acceso al edificio administrativo	19
9.2.- Regularización de lindes entre el Ayuntamiento de Salamanca y la empresa pública CYLSOPA, S.A.	27
9.3.- Otras consideraciones del PGOU	32
10. CONCLUSIÓN – PROPUESTA	38
11. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.....	39
12. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	39



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

13. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL	40
14. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL	41
15. NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.....	43
16. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCYL	54
17. CUMPLIMIENTO DEL ART 172 DEL RUCYL.....	55
18. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCYL	58
ANEJO Nº 1	61
Anejo 1.1. Resolución de Alcaldía de fecha 30/12/2011, sobre autorización de modificación de escalera	62
Anejo 1.2. Protocolo de convenio de regularización de lindes entre el Ayuntamiento de Salamanca y la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial, S.A. (CYLSOPA, S.A.).	66
Anejo 1.3. Resolución de Alcaldía de fecha 21/1/2013 de aprobación del anterior Protocolo.	75
Anejo 1.4. Descripción fincas regularización de lindes.	80



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente Modificación nº 6 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, por iniciativa pública del Ayuntamiento de Salamanca, a través de su Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo, siendo competente esta iniciativa de acuerdo con lo establecido en el art. 149 y 5.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El marco legal de aplicación de la presente modificación puntual lo constituye entre otros, los siguientes preceptos legales:

Normativa estatal:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

Normativa autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- 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.

3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

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

- Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús nº 86”, por Orden FOM/626/2009, de 5 de Febrero.
- Modificación 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).
- Modificación Puntual Nº 2.1. Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso.
- Modificación Puntual Modif. Nº 2.2. Corrección ficha nº 9 “acción 34 P.E.R.I. ACCIÓN 34 (CALLE BILBAO).
- Modificación Puntual Nº 2.3. Corrección plano ficha nº25 Plan Parcial Sector 65 “El Zurguén” Polígonos A y B.
- Modificación Puntual Nº 2.4. Modificación de la ordenación detallada de Mercasalamanca.
- Modificación Puntual Nº 2.5 Modificación de la ficha nº 22 del Catálogo de Edificios de Interés correspondiente al Hospital de la Santísima Trinidad.
- Modificación Puntual Nº 2.6. Modificación de la calificación de la parcela denominada “Colegio Carvajal” situada en la Plaza de Carvajal nº 6.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- Modificación Puntual Nº 2.7 Modificación Ficha nº 426 del Catálogo de Edificios protegidos y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 59829.05, situada en la C/ Consuelo 32, Calle Miñagustín y Plaza de Colón de Salamanca.
- Modificación Puntual Nº 2.8: Modificación ordenación detallada en terrenos del sistema local de viario público situados en la confluencia de la Avenida de los Agustinos Recoletos y de la Avenida de Salamanca.
- Modificación Puntual Nº 2.9. Modificación puntual de la normativa de la regulación de usos.
- Modificación Puntual Nº 2.10. Modificación de artículos de los títulos siguientes de las Normas urbanísticas:
 - o Título VI: Normas generales de la edificación.
 - o Título VII: Condiciones generales en función del uso.
 - o Título VIII: Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas.
- Modificación Puntual Nº 2.11. Modificación parámetros edificabilidad y ocupación de usos compatibles deportivos públicos en dotaciones espacios libres .
- Modificación Puntual Nº 2.12. Aclaración del art. 6.4.19 “Evacuación de residuos sólidos”.
- Modificación Puntual Nº 2.13. Modificaciones relativas al “Uso garaje - aparcamiento”, Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Puntual Nº 2.14. Creación del Capítulo 7.7 “Usos en edificios existentes” de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Puntual Nº 2.15. Correcciones de errores materiales.
- Modificación Puntual Nº 2.16. Rectificación de alineaciones en C/ Obispo Alcolea nº 11, esquina C/ San Agapito.
- Modificación Puntual Nº 3 Plan General de Ordenación Urbana “Centro de Transporte”
- Modificación Puntual Nº 4 PGOU- Nuevo Sector SUNC-52 “Sendero De Las Cregas” En el ámbito de los sectores SUNC Nº 30 y 36 del PGOU Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca.
- Modificación nº 5 Parcela Dotacional “Victoria Adrados” y Plaza Maestro García Bernalt. Cuenta con aprobación definitiva mediante ORDEN FYM/568/2014, de 12 de junio (BOCyL 4/7/2014).



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación Puntual nº 6 se localiza en la parcela dotacional destinada al Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la Junta de Castilla y León, cuya titularidad corresponde a la Empresa Pública “Castilla y León Sociedad Patrimonial, S.A. /CYLSOPA), situada entre las calles Príncipe de Vergara nº 53-71 y el espacio ajardinado con frente a la calle Alonso del Castillo.

Se acompaña fotografía aérea en la que se señala la delimitación del ámbito de aplicación.

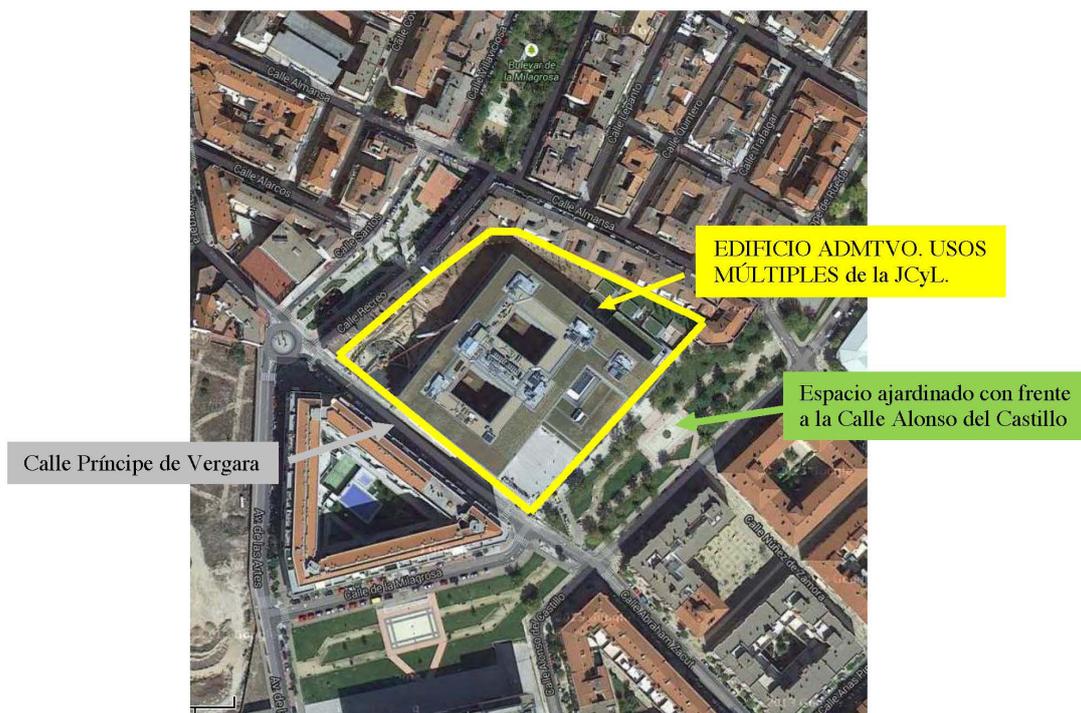


Imagen nº 1: Situación.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La actividad urbanística es una función pública que debe asegurar en todo caso que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

Durante la ejecución de la edificación del Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la J.C.yL. en Salamanca, se detectaron dos situaciones concretas debido a la configuración física de la parcela de titularidad autonómica, y del diseño de la implantación del edificio proyectado:

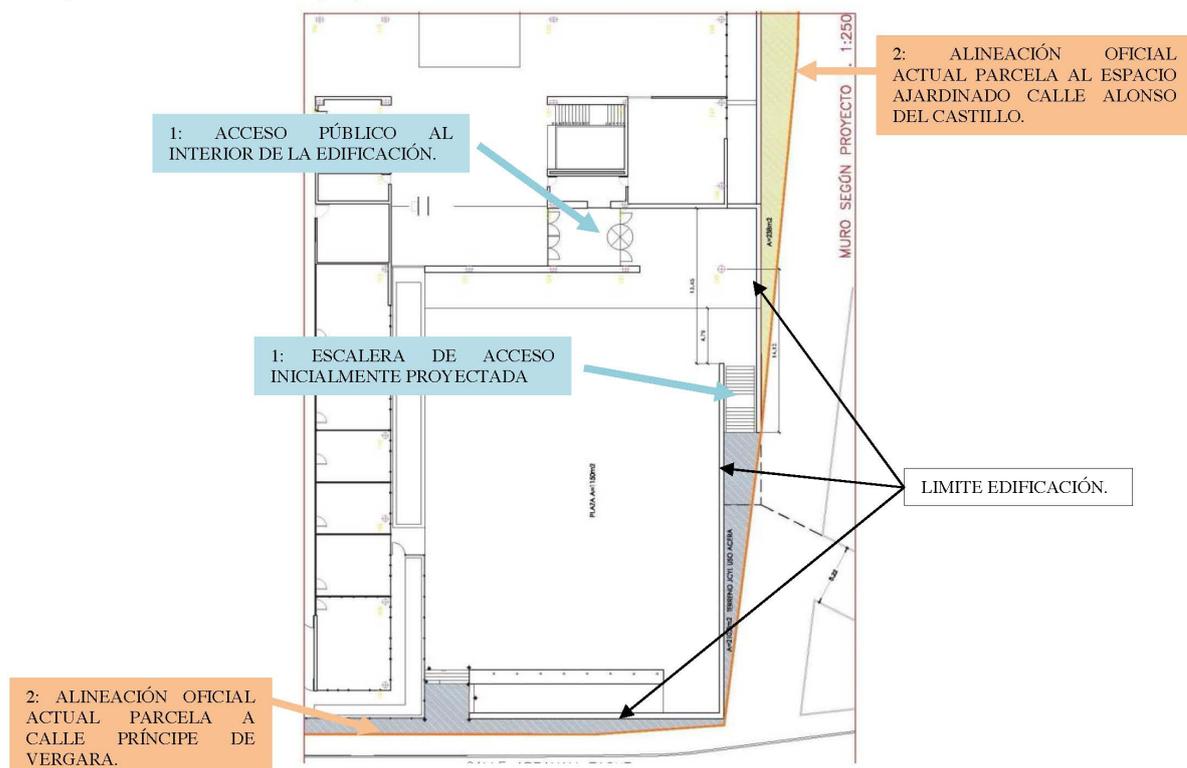


Imagen nº 2: Situaciones objeto de la modificación.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

1. Por un lado la conveniencia en adelantar hacia la Calle Príncipe de Vergara la situación relativa de la escalera de acceso a la edificación proyectada por el espacio ajardinado situado en la Calle Alonso del Castillo, al objeto de conseguir un mayor desahogo en el espacio exterior frente al acceso del público al interior de la edificación, deseable de todo punto ante la gran afluencia prevista a las dependencias administrativas, permitiendo una mejor y más fácil accesibilidad desde el sur de la ciudad por el viario público.
2. Por otro, conseguir una regularización de lindes entre los restos de la parcela de titularidad autonómica a las calles Príncipe de Vergara y espacio ajardinado de la Calle Alonso del Castillo, debido a los retranqueos que se producen entre la forma ortogonal de la edificación (diseñada por las exigencias funcionales y de distribución que exigen este tipo de edificaciones) y la irregular del límite entre la propiedad y la vía y espacios libres públicos, de forma que se unifique y facilite su delimitación y mantenimiento, evitando de esta manera la complejidad que supondría la coexistencia y colindancia de parte de aceras y/o espacios libre públicos de ambas titularidades.
3. Como consecuencia de lo anterior, cambio en las calificaciones urbanísticas, manteniendo en todo caso el uso público de todos los terrenos, al objeto de regularizarlas de acuerdo al uso dotacional finalmente señalado (sistema general de equipamiento, sistema local de espacio libre público o sistema local viario), consiguiendo una mayor superficie viaria y de espacios libres públicos.

En los apartados 8, 9, 10 y 11 de la presente Memoria se describen más pormenorizadamente y justifican tanto la problemática detectada como la propuesta que realiza la presente Modificación Puntual del P.G.O.U..

Como antecedentes se deben de señalar:

- Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 5/11/2008, se concedió licencia de construcción de Edificio Administrativo de Usos Múltiples en calles Abraham Zacut y Alonso del Castillo, con las prescripciones señaladas en el expositivo, solicitada por la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 28/4/2009, se estimó la solicitud formulada por el Sr. Gerente de “Castilla y León Sociedad Patrimonial, S.A.”, procediéndose a subrogar a la misma en la licencia concedida mediante Resolución de Alcaldía de 5 de Noviembre de 2008 a la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León, así como en la prórroga otorgada con fecha 4 de marzo de 2009 para el inicio de las obras, girando ambas a partir de este momento bajo la titularidad de “Castilla y León Sociedad Patrimonial, S.A.”.
- Resolución de Alcaldía de fecha 30/12/2011, por la que se concede autorización de la modificación de la escalera del edificio previa cesión en precario del espacio público a ocupar y con la condición de que finalizadas las obras se deberán regularizar los lindes entre el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma.
- Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 21/1/2013, se aprueba el protocolo de la misma fecha, firmado entre el Ayuntamiento de Salamanca y la empresa pública “Castilla y León Sociedad Patrimonial, S.A. (CYLSOPA,S.A.)”, con el objeto de poder materializar la regulación de lindes dispuesta en la Resolución de Alcaldía de fecha 30/12/2011, con las siguientes cláusulas:
 - 1. El Ayuntamiento de Salamanca, tramitará la correspondiente modificación puntual del PGOU, con el objeto de regularizar los lindes entre la propiedad del municipio de Salamanca y la propiedad de CYLSOPA, S.A., incorporando el presente Convenio a la documentación del expediente de modificación.**
 2. Una vez aprobada la modificación puntual del PGOU de regularización de lindes, CYLSOPA.S.A. se compromete a la tramitación de la cesión al Ayuntamiento de Salamanca de la superficie retranqueada descrita en el expositivo del protocolo con una superficie de 171,53 m² para viario público y de 245,15 m² para espacios libres públicos, y el Ayuntamiento de Salamanca a aceptarla y a ceder los 2,48 m² ocupados por la escalera del edificio.

Como aclaración sobre la ubicación de la parcela objeto de la presente Modificación Puntual conviene indicar que la referencia que en diversa documentación se hace a la Calle Abraham Zacut como frente de fachada de la parcela y la edificación del



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la JCyL, y dado que se trataba de una calle de nueva apertura que enlazaba dicha Calle Abraham Zacut con la calle Príncipe de Vergara, finalmente se correspondió con la calle Príncipe de Vergara nº 53-71 por criterio de numeración viaria. Del mismo modo, la referencia a la Calle Alonso del Castillo, es coincidente con el viario al que da frente el espacio ajardinado existente.



Imagen nº 3: Aclaración denominación viarios.

Así pues, se redacta la presente Modificación Puntual nº 6 de la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, con el objetivo de proceder a la nueva definición de la delimitación y alineación de la parcela autonómica, y permitir la regularización de los lindes entre dicha parcela y los sistemas locales de vías públicas y espacios libres públicos de titularidad municipal, a los que da frente, con la correspondiente modificación de las calificaciones de las superficies afectadas, manteniendo todas ellas la titularidad pública y