



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

su condición de dotación urbanística pública (de acuerdo a lo definición señalada en la Disposición Adicional Única del RUCyL), y cumpliendo de esta manera lo estipulado en la Resolución de Alcaldía de fecha 21/1/2013, por la que 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.)”.

El análisis detallado de las condiciones urbanísticas vigentes y propuestas en el protocolo, se exponen en los siguientes puntos de la presente Memoria Vinculante.

## **6. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN – INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL.**

De acuerdo con el art. 57 del texto vigente de la Ley 5/1999, de 8 de abril (en adelante LUCyL), “*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 texto vigente del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), 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 6, no se produce ninguna reconsideración total 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 (todo el suelo del ámbito de la presente Modificación Puntual posee una clasificación de urbano consolidado), ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50% (no hay viviendas en el ámbito), ni aisladamente por esta Modificación Puntual ni en conjunto de las aprobadas anteriormente y que se señalan en el apartado 3 de esta Memoria, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará en los siguientes apartados. Si es cierto que en las propuestas planteadas, no tienen ninguna



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

influencia ni proponen modificación alguna de las determinaciones de ordenación general que define el artículo 41 de la LUCyL y art. 80 del RUCyL, salvo:

- Sistema general de equipamiento: El vigente P.G.O.U. establece la parcela objeto de la presente modificación como sistema general de equipamiento, grado 1.

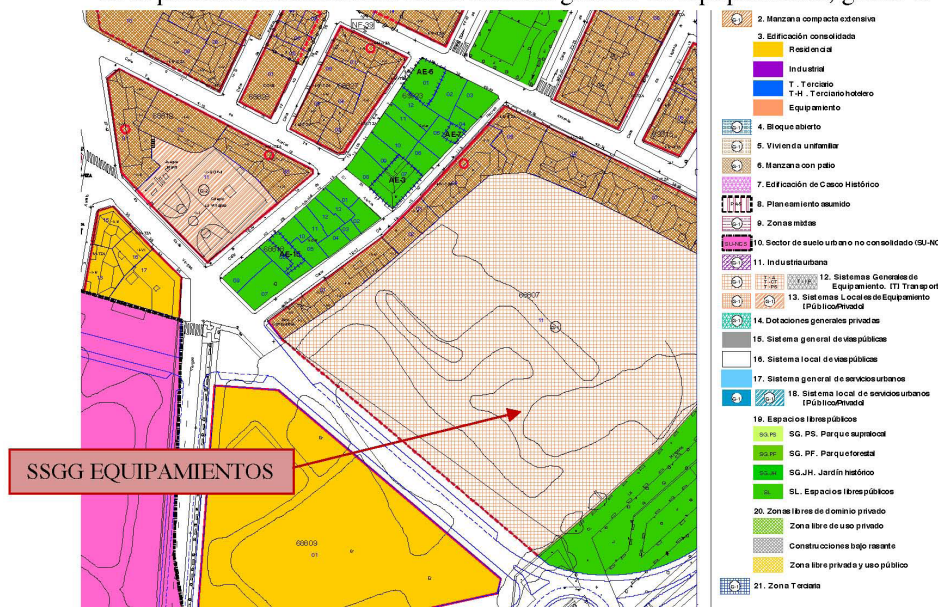


Imagen nº 4: Reproducción parcial del plano 07-OD-7368S.

Pues bien, la propuesta que realiza la presente Modificación Puntual mantiene en todo su ámbito la calificación de la parcela, excepto en las pequeñas superficies que son objeto de la regularización de lindes, por lo que, dado la escasa entidad de las mismas (disminución de 171,53 m<sup>2</sup> más 245,15m<sup>2</sup>, y aumento de 2,48 m<sup>2</sup>, lo que da una disminución total de 414,20 m<sup>2</sup>) y lo sobrado de dotaciones que contempla la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, se cumplen los mínimos exigidos por la legislación. Recordar que las superficies disminuidas se destinan a Sistema Local Viario y Sistema Local de Espacios Libres Públicos.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

Por otra parte, y como se detallará más adelante, no se produce ningún incremento de edificabilidad, manteniendo la parcela la edificabilidad construida en el Sistema General y que obtuvo licencia y que coincidía con la máxima permitida, cumpliendo lo dispuesto en la Ordenanza 12ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca vigente de Sistemas Generales de Equipamiento, al recoger que la edificabilidad de la parcela es la existente.

Por lo tanto podemos concluir que ni se reconsidera totalmente la ordenación general vigente, ni la modificación puntual supone un detrimento de las determinaciones de ordenación general vigentes, ni tampoco se dan los requisitos particulares que se señalan en los art. 57 de la LUCyL y 167 del RUCyL, tanto de manera unitaria para esta Modificación Puntual nº 6, ni en unión de las demás modificaciones puntuales aprobadas hasta la fecha y señaladas en el apartado 3 de la presente Memoria Vinculante.

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*. Nos encontramos claramente en esta situación, ya que la Modificación Puntual nº 6 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, en relación con la regularización de lindes de la dotación pública, sistema general de equipamiento, con frentes a la Calle Príncipe de Vergara nº 53-71, y espacio ajardinado con frente a la Calle Alonso del Castillo, donde se ubica el Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la Junta de Castilla y León en Salamanca.

## **7. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.**

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación Puntual nº 6 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 RUCyL.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

Por tanto, en el contenido de la presente memoria, 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 los diferentes apartados que se incluyen en la presente Memoria, y tal y como se indicaba anteriormente, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo (al mantener todo su ámbito la clasificación de suelo urbano consolidado), es claro que no posee influencia alguna ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente.

#### **8. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. ESTADO ACTUAL.**

El vigente P.G.O.U. de Salamanca señala las siguientes calificaciones para los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Modificación Puntual nº 6 (ver reproducción parcial del plano 07-OD-7368S (imagen nº 4 del apartado 6 de esta memoria), y en el documento nº 2 Planos, de la presente Modificación Puntual, y esquema (imagen nº 5) que se recoge a continuación):

- Sistema General de equipamiento, grado 1, para la parcela de titularidad actual de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial, S.A. (CYLSOPA, S.A.), con una superficie según consta en el Proyecto de Construcción que obtuvo licencia de 13.399 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 20.098,50 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos, correspondientes al espacio ajardinado con frente a la Calle Alonso del Castillo.
- Sistema Local de Vías Públicas, correspondiente a la Calle Príncipe de Vergara.





**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

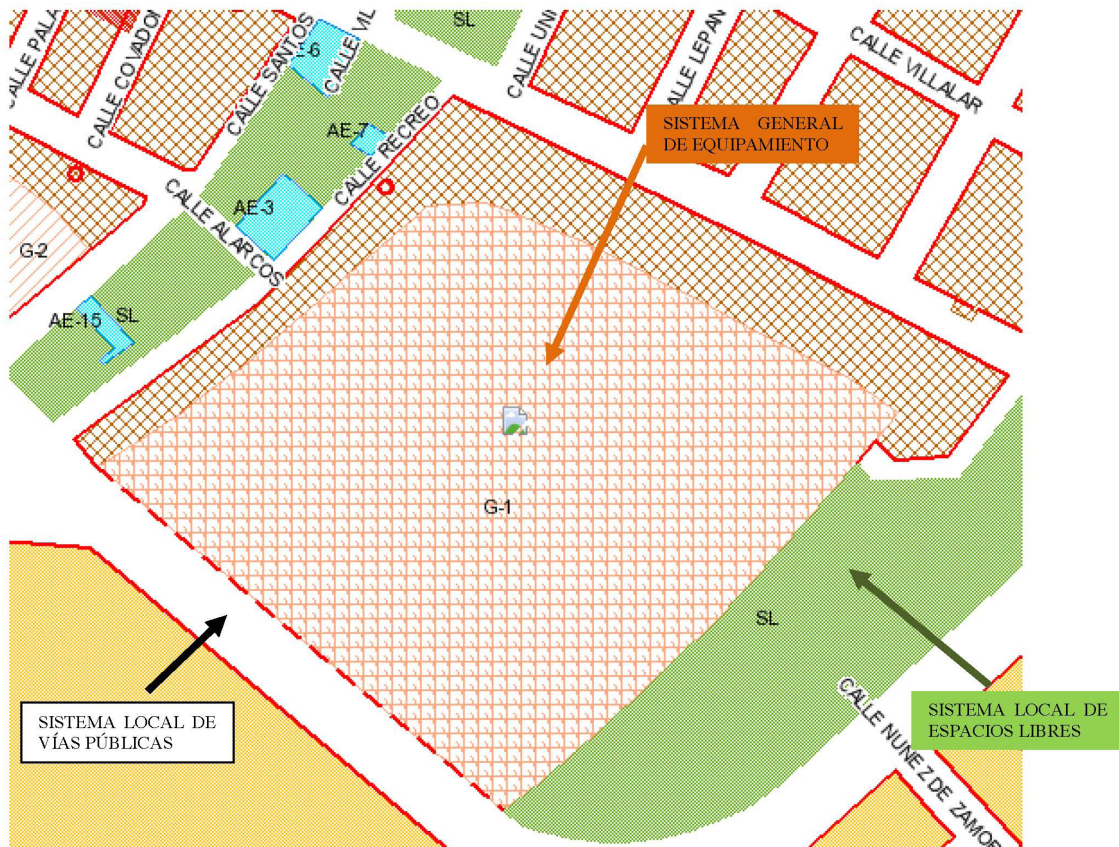


Imagen nº 5: Detalle calificación suelo (visor PGOU).