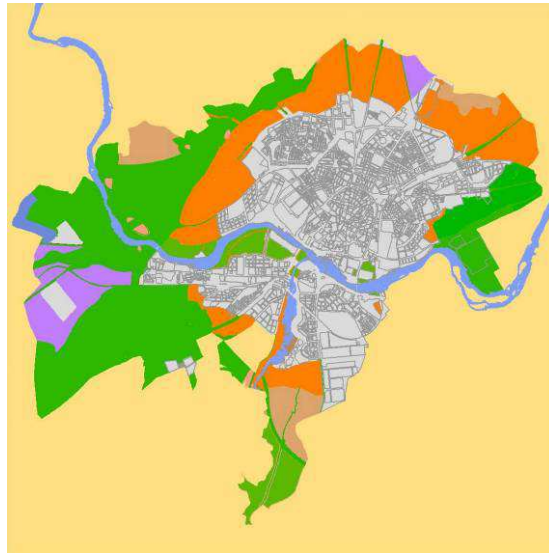




PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 6

PARCELA DOTACIONAL “EDIFICIO
ADMINISTRATIVO DE USOS
MÚLTIPLES JCyL”.

Aprobación INICIAL
Febrero 2014



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

EQUIPO REDACTOR:

Andrés García Alcalde. Arquitecto P.M.V.U..

Beatriz Diosdado Calvo. Arquitecto P.M.V.U..

José Ángel Perfontan Guerrero. Arquitecto P.M.V.U..

Mercedes Guerra Prado. Arquitecto Técnico P.M.V.U.

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto P.M.V.U..

RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto P.M.V.U..



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ÍNDICE:

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA VINCULANTE.

ANEJO Nº 1.

Anejo 1.1. Resolución de Alcaldía de fecha 30/12/2011, sobre autorización de modificación de escalera.

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.), de fecha 21/1/2013.

Anejo 1.3. Resolución de Alcaldía de fecha 21/1/2013 de aprobación del Protocolo de fecha 21/1/2013.

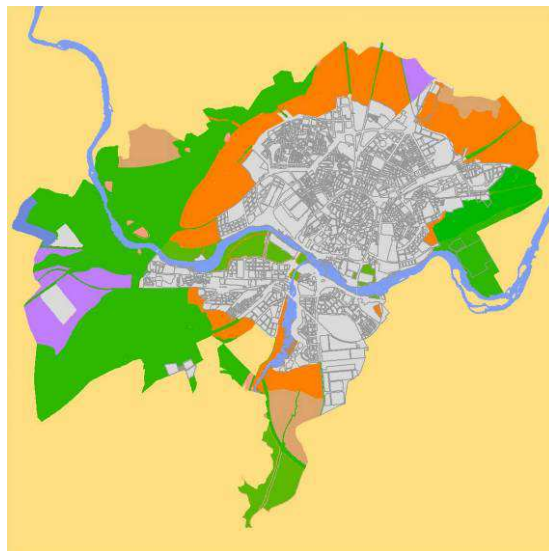
Anejo 1.4. Descripción fincas regularización de lindes.

DOCUMENTO Nº 2: PLANOS MODIFICADOS DEL P.G.O.U. VIGENTE.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 6

PARCELA DOTACIONAL
“EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE
USOS MÚLTIPLES JCyL”. “

DOCUMENTO Nº 1.

MEMORIA VINCULANTE.

**Aprobación INICIAL
Febrero 2014.**



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ÍNDICE DOCUMENTO N°1 - 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 inicial en sesión plenarias de 27/12/2013 (BOCyL 30/1/2014) (en tramitación).

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.

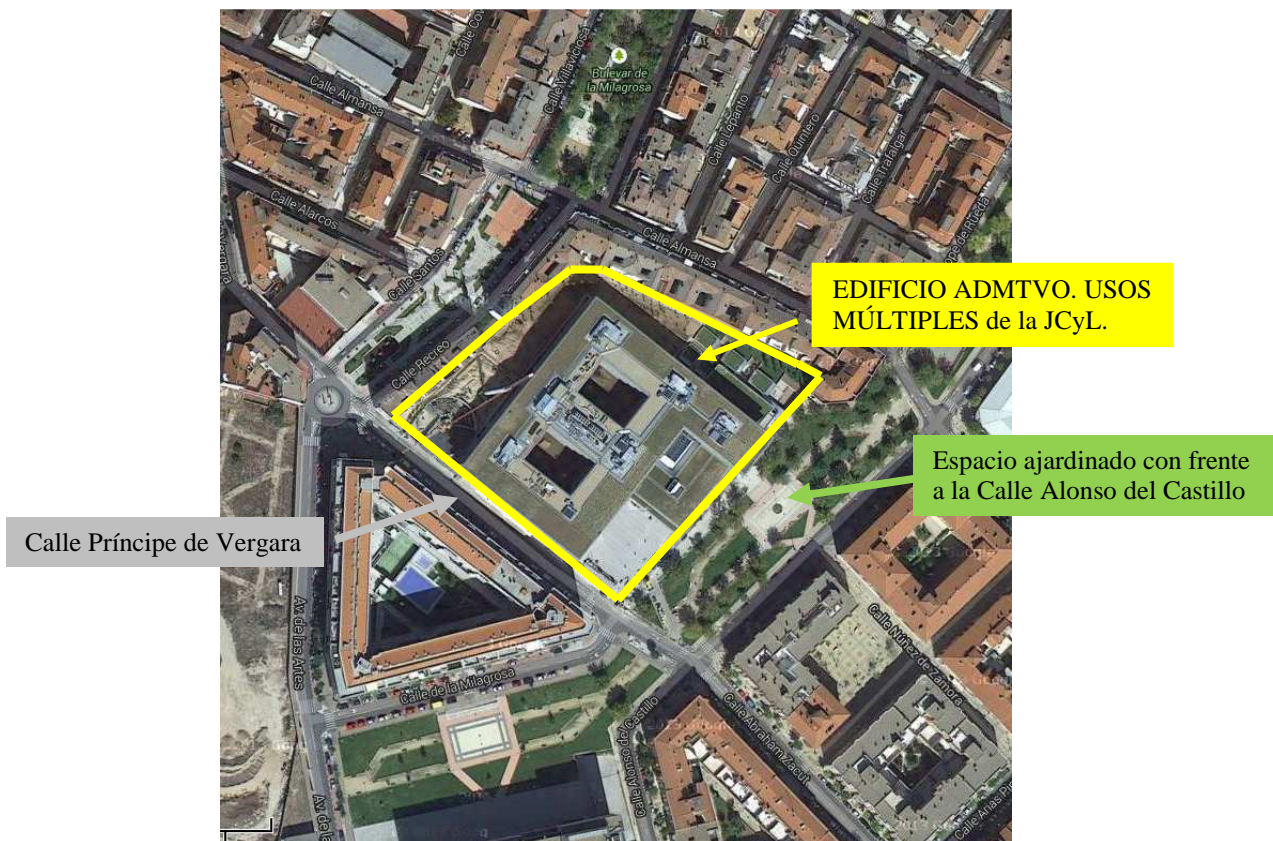


Imagen nº 1: Situación.

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:

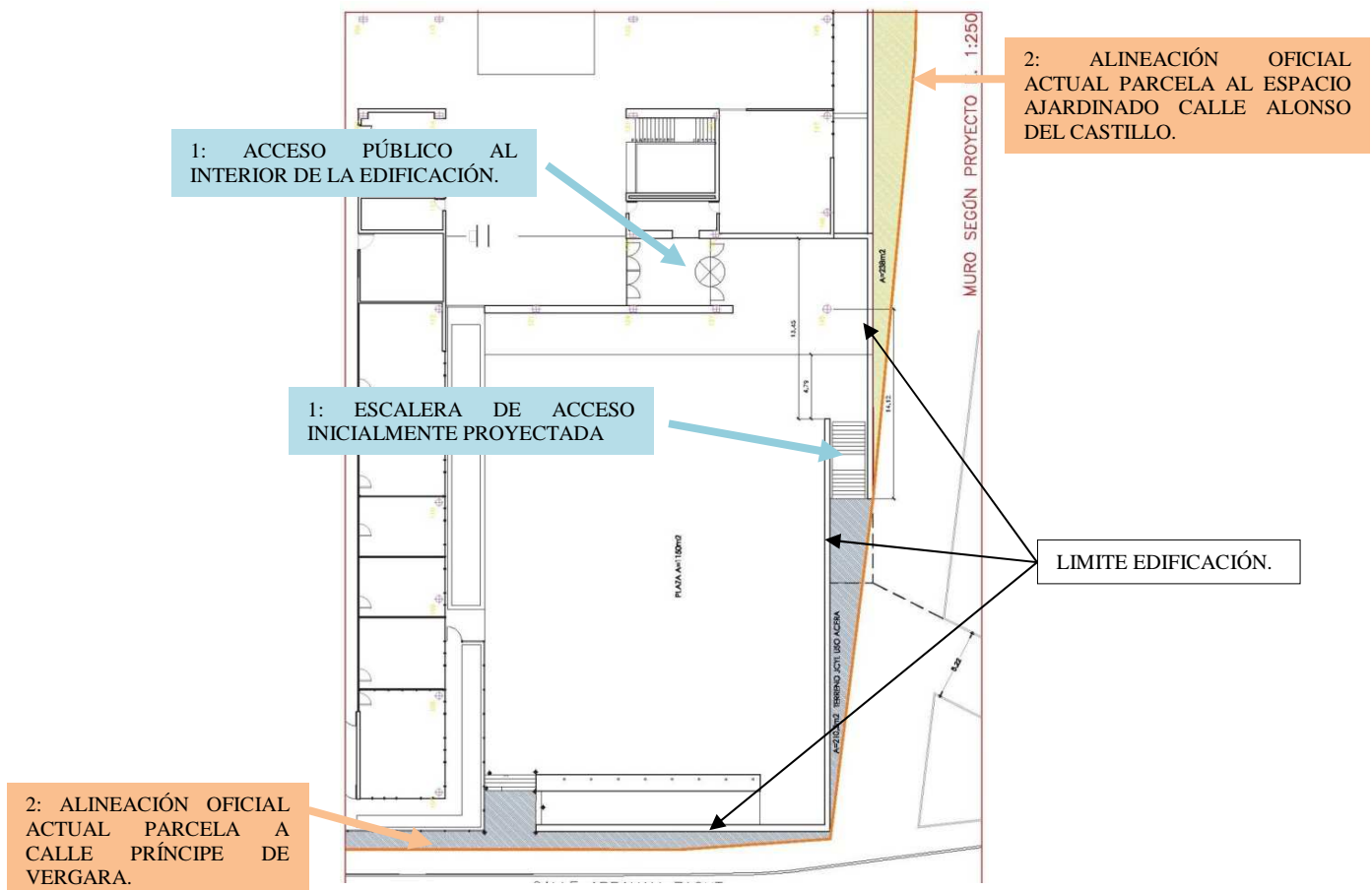


Imagen nº 2: Situaciones objeto de la modificación.



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

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



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

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.

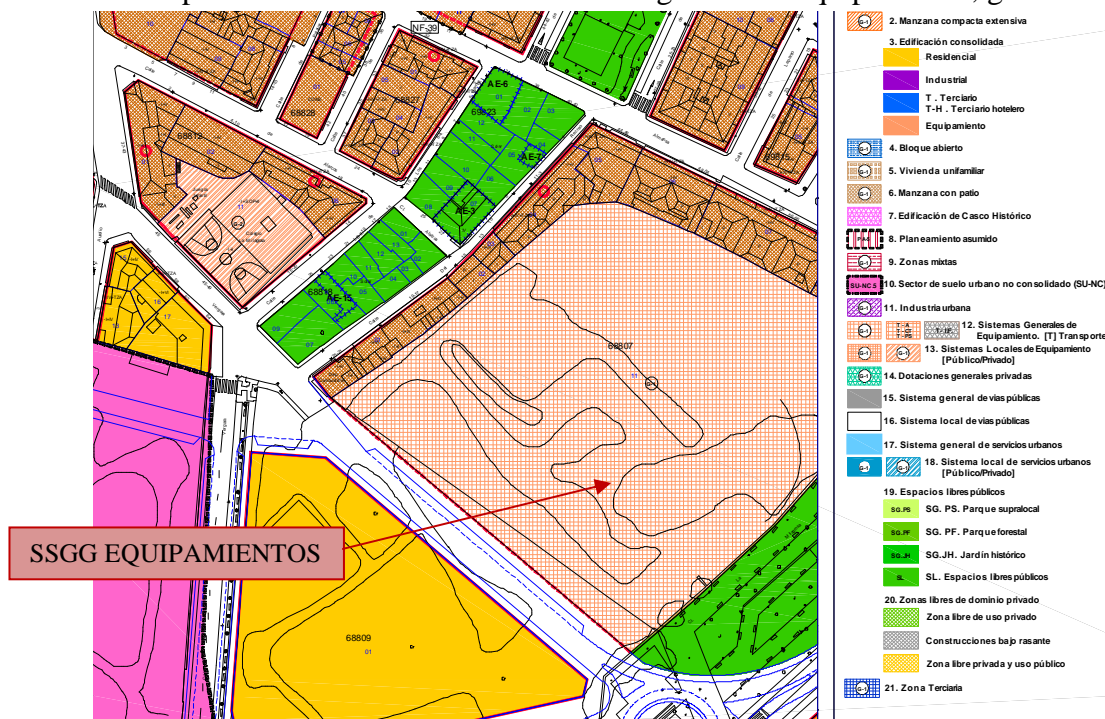


Imagen nº 4: Reproducción parcial del plano 07-OD-7368S.

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 m² más 245,15m², y aumento de 2,48 m², lo que da una disminución total de 414,20 m²) 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 m², y una edificabilidad de 20.098,50 m².
- 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.

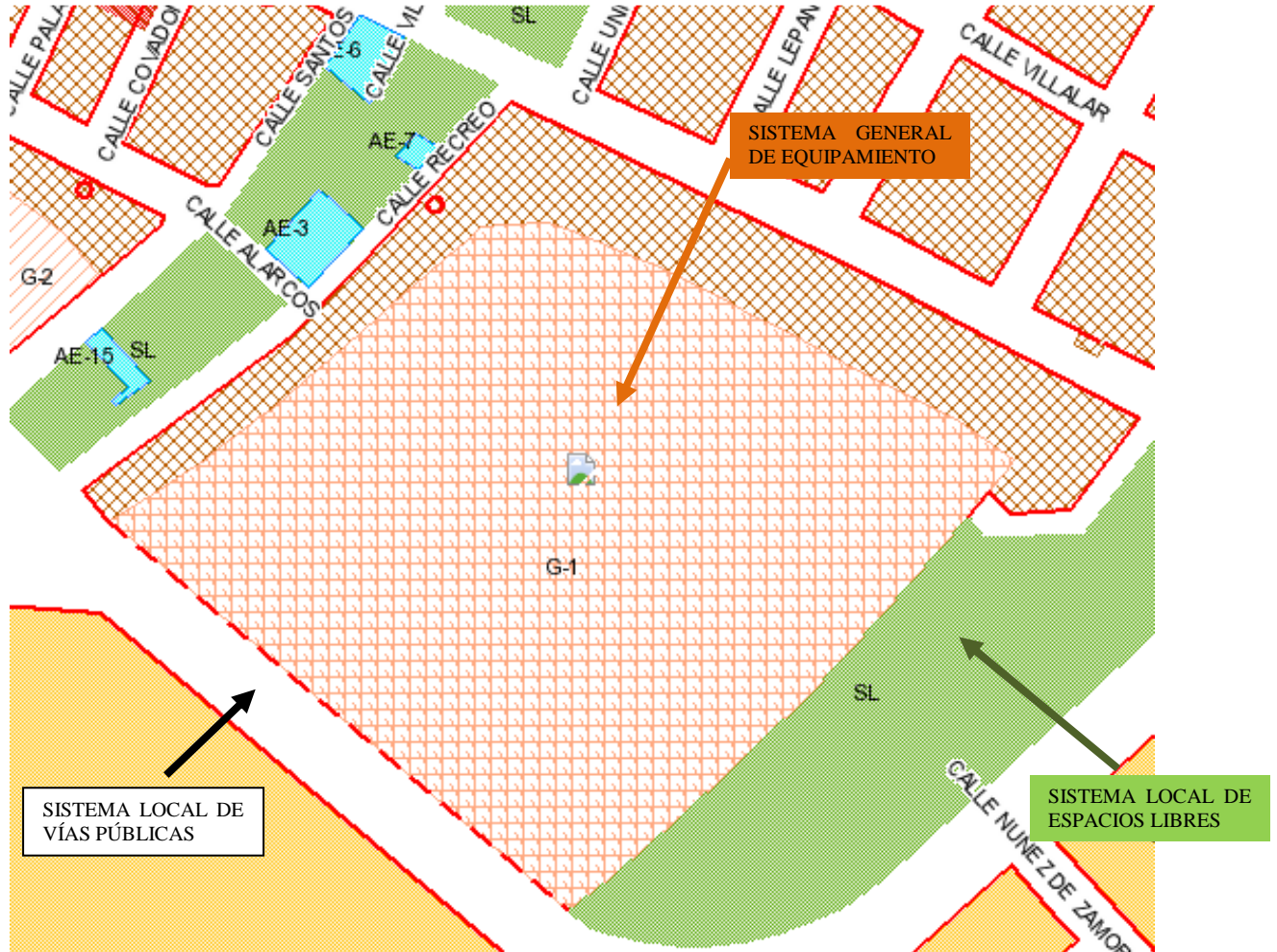


Imagen nº 5: Detalle calificación suelo (visor PGOU).



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Se adjunta fotografías aéreas de la zona.



Imagen nº 6: Vista aérea estado inicial.



Imagen nº 7: Vista aérea fase construcción.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



Imágenes nº 8 y 9: Vistas aérea inicial y en fase construcción.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

En definitiva, la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca contempla el mantenimiento de las alineaciones oficiales de la finca en su frente con el espacio ajardinado de la Calle Alonso del Castillo (que no es paralelo a la traza de esta vía y que provoca la existencia de diversos anchos en los paseos peatonales de espacio libre público), y la traza surgida del planeamiento con la apertura de un nuevo vial en prolongación de la Calle Príncipe de Vergara, a partir de la edificación existente en la esquina de este vial con la calle Recreo, lo que provoca la prolongación de una acera existente de reducidas dimensiones para el uso al que finalmente se dedicó el Sistema General de Equipamiento como Edificio Administrativo de usos múltiples de la JCyL en Salamanca.

9. ESTADO PROPUESTO, JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN AL INTERÉS PÚBLICO.

El RUCyL, en su art. 5 “Actividad urbanística pública”, en su apartado 3.b).11º, afirma que dicha actividad urbanística “... *debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales... 11º La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano..*”.

Del mismo modo, el art. 83.1.e) afirma que “*El Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos, y en caso necesario, espacios protegidos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios: e) El sistema general de equipamientos debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población....”.*

Estos son los criterios y premisas que guían la presente Modificación Puntual, al tratar de resolver una problemática de accesibilidad al sistema general, tras la ejecución de las determinaciones y ordenanzas del vigente PGOU, así como de las exigencias funcionales de la edificación del Edificio Administrativo de Usos Múltiples. Del mismo modo, se pretende mejorar la calidad urbana de los espacios públicos colindantes



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

favoreciendo la continuidad y armonía de los sistemas locales de espacios libres públicos y vías públicas, tal y como se concreta a continuación.

Por todo ello, y como ya se ha indicado anteriormente, la presente Modificación Puntual nº 6 propone regularizar los lindes entre la parcela privada de titularidad autonómica y los sistemas locales de vías públicas y espacios libres públicos, al objeto de adaptarlos al diseño final de la edificación, permitiendo una mejor accesibilidad al edificio administrativo de la Comunidad Autónoma, evitando lindes entre propiedades no coincidentes con la realidad física, y facilitando las labores de mantenimiento, dada la complejidad que supondría la coexistencia y colindancia de parte de aceras de ambas titularidades, y en definitiva, mejorando la calidad urbana, y la continuidad y armonía de los sistemas locales de espacios libres públicos y vías públicas.

En primer lugar, hay que señalar que la forma irregular de las alineaciones de la parcela de titularidad autonómica en sus frentes a las vías públicas y espacio ajardinado, como puede observarse en los planos y fotografías anteriores, resulta de la antigua parcelación catastral, y de la influencia en ella y en su entorno de los límites que han existido con los diversos planeamientos anteriores que han sido desarrollados.

Por otra parte, el diseño de una edificación administrativa de las características de la proyectada, conlleva unas exigencias funcionales y de distribución, que desembocaron en un diseño ortogonal, no coincidente con la forma irregular de los lindes exteriores e interiores de la parcela, limitada así mismo por la gran superficie a ocupar con el inconveniente de la existencia únicamente de dos fachadas exteriores. Por este motivo, el proyecto que obtuvo licencia preveía una serie de retranqueos tanto en el frente de la Calle Príncipe de Vergara como en su frente a la espacio ajardinado de la Calle Alonso del Castillo, incluyendo en la primera de las prescripciones de la licencia de obra concedida que *“los retranqueos surgidos se tratarán con pavimento y zonas verdes, según las prescripciones que indique el Área de Ingeniería Civil”*. Todo ello, con la intención de, dado las escasas dimensiones de los retranqueos, procurar conseguir una imagen continua con los sistemas locales colindantes si bien coexistieran ambas titularidades.

En el apartado 6 de la presente Memoria, ya se describió y justificó la influencia en cuanto a la ordenación general que propone la presente Modificación Puntual.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

En cuanto a la ordenación detallada, y en aplicación del art. 92 del RUCyL y siguientes, no se modifica la calificación urbanística al mantener todo el ámbito de actuación la misma calificación de suelo urbano consolidado así como las mismas características en cuanto a uso e intensidades que ya recoge la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, siguiendo en cuanto a la nueva regularización de los sistema locales de espacios libres públicos y de vías públicas los criterios que se indican en el art. 95 del RUCyL, con referencia al art. 83 del RUCyL, y de esta manera:

- El sistema local de espacios libres públicos se regulariza, ampliando su superficie, al objeto de facilitar su accesibilidad y uso de la población, mejorando la calidad urbana y ambiental del conjunto del espacio ajardinado con frente a la calle Alonso del Castillo (art. 83.1.d)).
- El sistema local de vías públicas se diseña con el objetivo de favorecer el desarrollo y ampliación de las vías públicas existentes, y en concreto de sus aceras peatonales (art. 83.1.b)).
- Se mantienen en todo caso la titularidad pública de todas las dotaciones urbanísticas, y el uso público de los espacios libres, vías públicas y equipamiento general del Edificio Administrativo (art. 95.2).

Se analizan a continuación las propuestas concretas que formula esta Modificación Puntual nº6:

9.1. Ocupación parcial de sistema local de espacios libres por escalera de acceso al edificio administrativo.

Los accesos peatonales a la edificación de la Comunidad Autónoma se realizan por rampa y escalera desde la calle Príncipe de Vergara, y por escalera desde el espacio libre ajardinado de la calle Alonso del Castillo. Ambos accesos dan a un espacio abierto o plaza privada desde la que se accede, ya a nivel superior, al interior de la edificación.

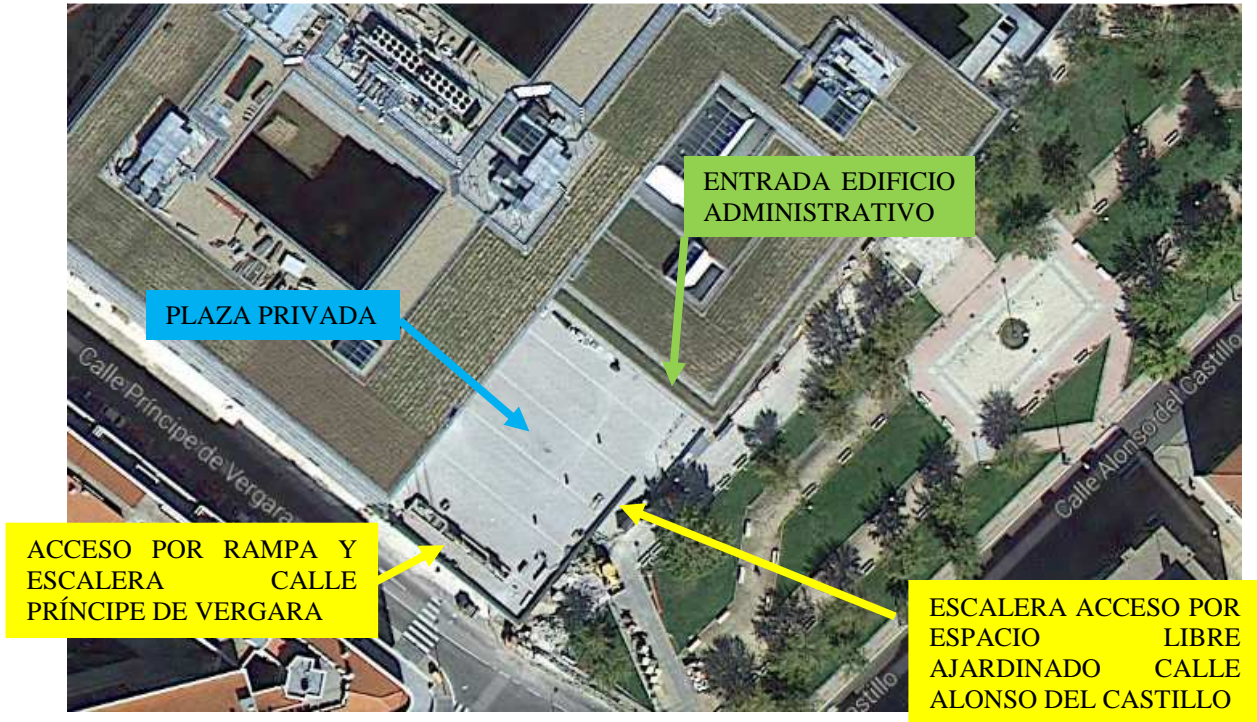


Imagen nº 10: Detalle accesos.

En el Proyecto que obtuvo licencia, el acceso a la plaza privada por la escalera que parte del espacio libre ajardinado de la calle Alonso del Castillo se ajustó la ubicación de esta escalera al objeto de no invadir terreno de propiedad y uso público, quedando enrasada en su límite más exterior con el límite de propiedad de la parcela de la Comunidad Autónoma, tal y como se indica a continuación en el plano adjunto.

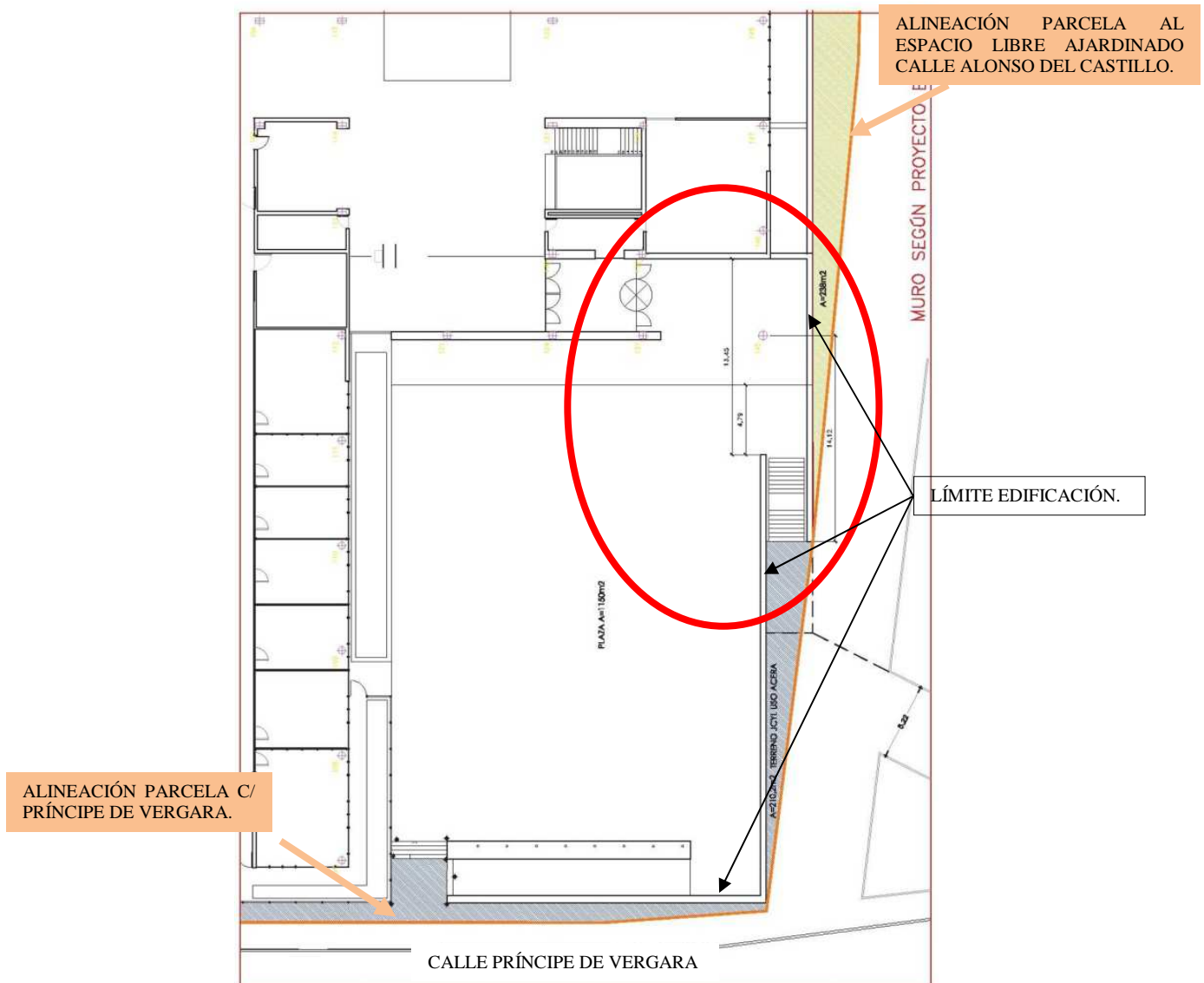


Imagen nº 11: Diseño inicial.

Dada la cercanía del final de la escalera con las puertas de entrada a la edificación administrativa, se detectó que el espacio resultante podría resultar insuficiente ante la gran afluencia de ciudadanos al prácticamente único edificio administrativo de la Junta de Castilla y León en Salamanca, y que acoge a la mayor parte de sus servicios administrativos, incluida la Delegación Territorial.

La propuesta que posteriormente se presentó, y que resultó autorizada mediante Resolución de Alcladía de 30/12/2011 e incorporada al Protocolo para la regularización de lindes entre el Ayuntamiento de Salamanca y CYLSOPA, S.A., contempla un avance de la escalera de acceso desde el espacio libre ajardinado de la Calle Alonso del Castillo en dirección hacia la Calle Príncipe de Vergara, de tal forma que se produce una ligera invasión del espacio público en una zona triangular de 6,28 metros de largo por 0,79 metros de ancho, lo que hace un total de 2,48 m².

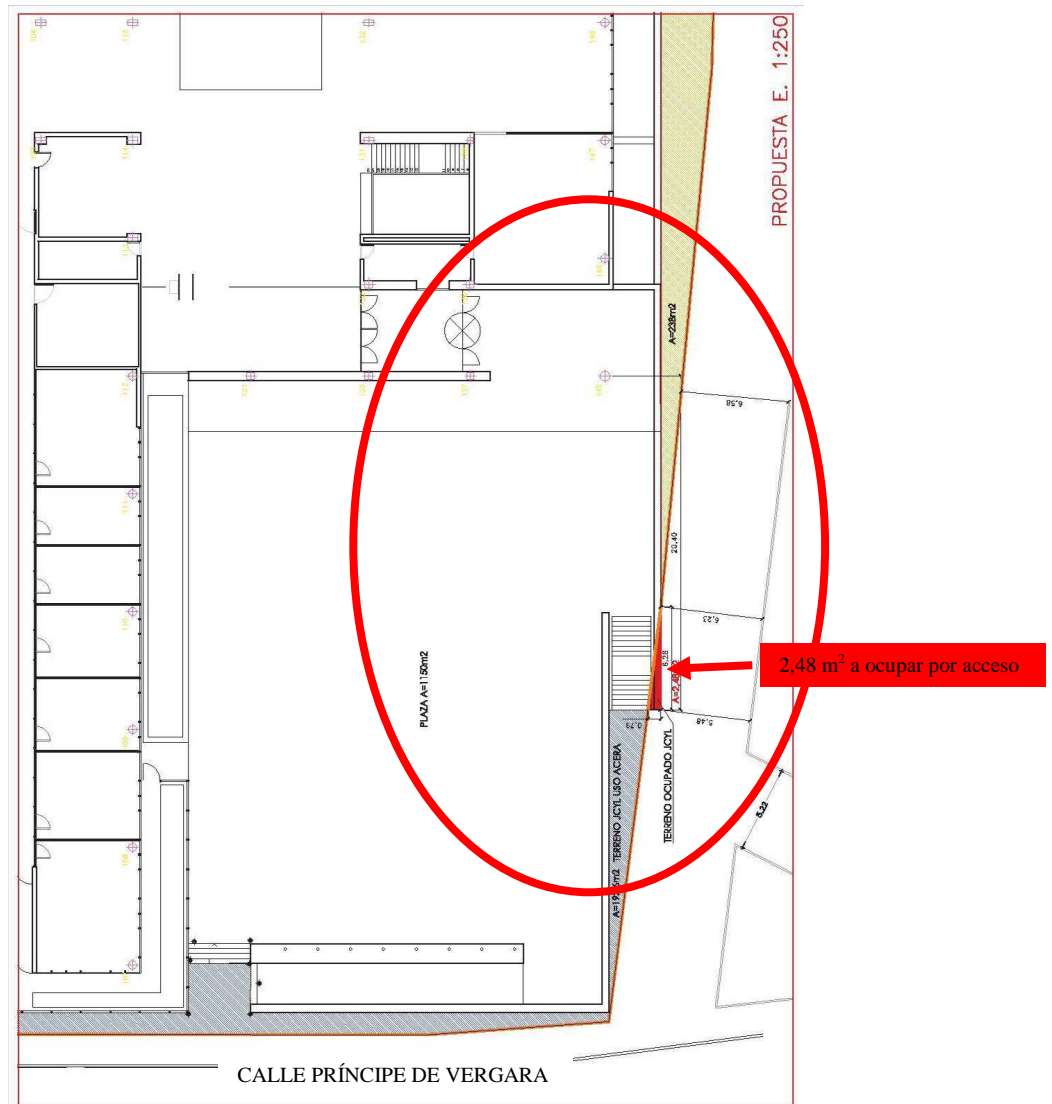


Imagen nº 12: Propuesta Modificación P.G.O.U.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

De esta forma se consigue, manteniendo el diseño de la edificación y con una pequeña actuación conseguir una evidente mejora en la accesibilidad a este edificio administrativo autonómico. No hay que olvidar que, debido al aumento de pendiente de la calle en dirección hacia la esquina de la edificación, los accesos a la plaza privada se han proyectado en las partes de menor diferencia de nivel con respecto a la rasante pública, es decir, lo más alejadas posible a dicha esquina. Por ello, otras opciones que se manejaron, hubieran tenido que salvar mayor altura, y en consecuencia, habrían incrementado el número de peldaños del acceso, y por ende, perjudicada la accesibilidad a su interior.



Imagen nº 13: Vista esquina C/ Príncipe de Vergara con espacio ajardinado C/ Alonso del Castillo.

Por lo tanto el interés de la modificación propuesta en este punto, reside en una mejor disposición del acceso peatonal a la edificación de la Comunidad Autónoma que permita facilitar su accesibilidad desde el sur de la ciudad por el viario público, y conseguir un mayor desahogo en el desembarco peatonal del espacio exterior privado, en especial por el elevado número de usuarios y visitantes que es previsible tenga la edificación, haciendo coincidir el comienzo de la escalera y de su muro de delimitación, en prolongación del bordillo de la zona ajardinada del espacio libre de la Calle Alonso del Castillo. En la imagen que se acompaña a continuación se indica en color rojo la prolongación del muro a construir tras el que estará la escalera de acceso.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



Imagen nº 13: Fotomontaje nº 1.

En cuanto al ancho del paso peatonal existente, debido a la falta de paralelismo existente entre la zona ajardinada y el límite de la propiedad de la Comunidad Autónoma, no posee una dimensión uniforme, si bien en el punto donde comenzaba el muro y escalera en el Proyecto que obtuvo licencia, alcanzaba una dimensión de 6,23 metros, que con la propuesta de modificación propuesta se reduce a 5,48 metros, dimensión muy sobrada para su uso público, justificándose de esata manera la inexistencia de perjuicio alguno por el estrechamiento producido. Se adjunta estado inicial y fotomontaje.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



Imagen nº 14: Estado inicial.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

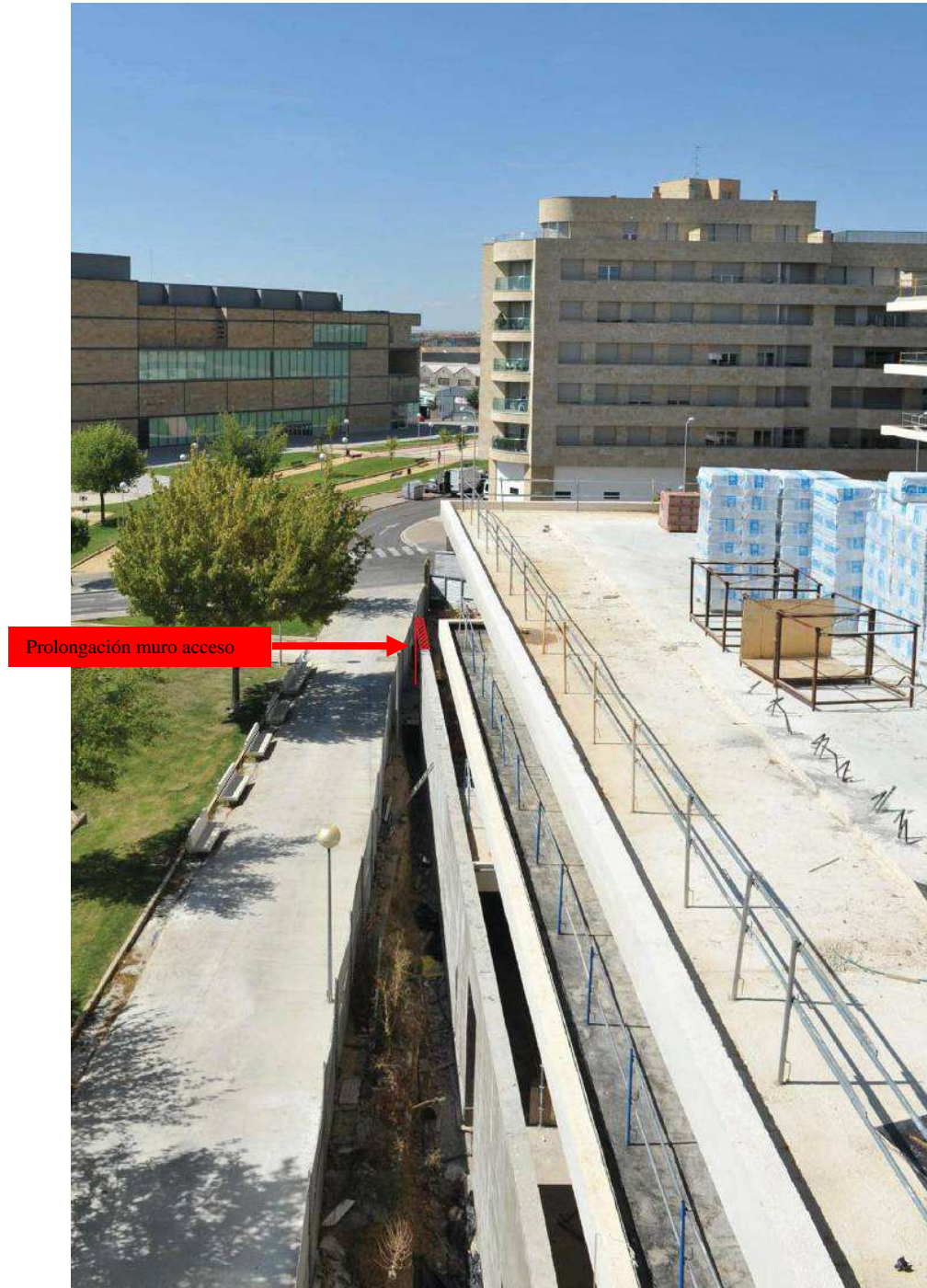


Imagen nº 15: Fotomontaje nº 2.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Por otra parte hay que señalar que en el ancho de 0,79 metros que se propone ocupar de espacio de titularidad y uso público en una longitud de 6,28 m. (2,48 m² de superficie), así como en la mayor parte de la denominada plaza pública, no se produce ocupación del subsuelo, por lo que tampoco existe incremento de aprovechamiento de la edificación sobre la prevista en la licencia concedida. En cualquier caso, el uso de esta escalera continuaría siendo público, como el paseo peatonal que ocupa, sin restricciones tanto en superficie como en subsuelo.

Del mismo modo, aunque se señalará con mayor concreción en el apartado 17 de la presente memoria, se puede constatar el cumplimiento del art. 172 del RUCyL, ya que la pequeña reducción de 2,48 m², no sólo se equilibra sobradamente sino que se incrementa con la obtención para este mismo uso de espacios libres públicos de otros 245,15 m².

Por todo ello, queda justificada la conveniencia e interés público de la propuesta al tratarse de una mínima ocupación (2,48 m²) que facilita la mejor accesibilidad a la edificación institucional del edificio administrativo de usos múltiples de la Junta de Castilla y León en Salamanca. Tal interés y conveniencia fueron apreciadas por este Ayuntamiento en las Resoluciones de Alcaldía de fecha 30/12/2011, por la que se autorizó la modificación de la escalera del edificio previa cesión en precario del espacio público a ocupar, y mediante Resolución de Alcaldía de fecha 21/1/2013, de aprobación del protocolo de regularización de lindes. Ambos documentos se incorporan como anejos a la presente Modificación Puntual del P.G.O.U..

9.2. Regularización de lindes entre el Ayuntamiento de Salamanca y la empresa pública CYLSOPA, S.A..

Los frentes de fachadas proyectados producen, como puede observarse en las imágenes anteriores, unos retranqueos hacia el interior de la parcela titularidad de la Comunidad Autónoma que se destinan a ampliar aceras y espacios libres públicos colindantes.

Es claro que en la actualidad el límite funcional o de usos de estos espacios se confunde en la realidad física de las dos titularidades, al no haber ninguna delimitación



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

que exteriorice la división de ambas, provocando con toda seguridad, confusiones en cuanto a su titularidad, responsabilidad y mantenimiento, dificultando el mismo.

Por este motivo, en la Resolución de Alcaldía de fecha 30/12/2011, anteriormente señalada, se exigía que, una vez finalizadas las obras de construcción, se procediese a la regularización de lindes entre el Ayuntamiento de Salamanca y la Comunidad Autónoma.

En el mismo sentido, y en desarrollo de la anterior Resolución, se produjo la firma del protocolo entre ambas administraciones que recibió su aprobación mediante la Resolución de Alcaldía de fecha 21/1/2013, contemplando en su expositivo quinto, la necesidad de tramitación por parte del Ayuntamiento de Salamanca de una modificación de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca que recoja la situación descrita.

En el siguiente plano se sombrea y superficia las zonas objeto de regularización de lindes, y que resumidamente son:

- De titularidad de CYLSOPA, S.A. que pasa a titularidad municipal:
 - o Área I: 171,53 m². Uso propuesto: Sistema local de viario público.
 - o Área II: 245,15 m². Uso propuesto: Sistema local de espacios libres públicos.

- De titularidad municipal que pasa a titularidad de CYLSOPA, S.A.
 - o Superficie: 2,48 m², con destino a escalera de acceso al edificio administrativo de usos múltiples.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

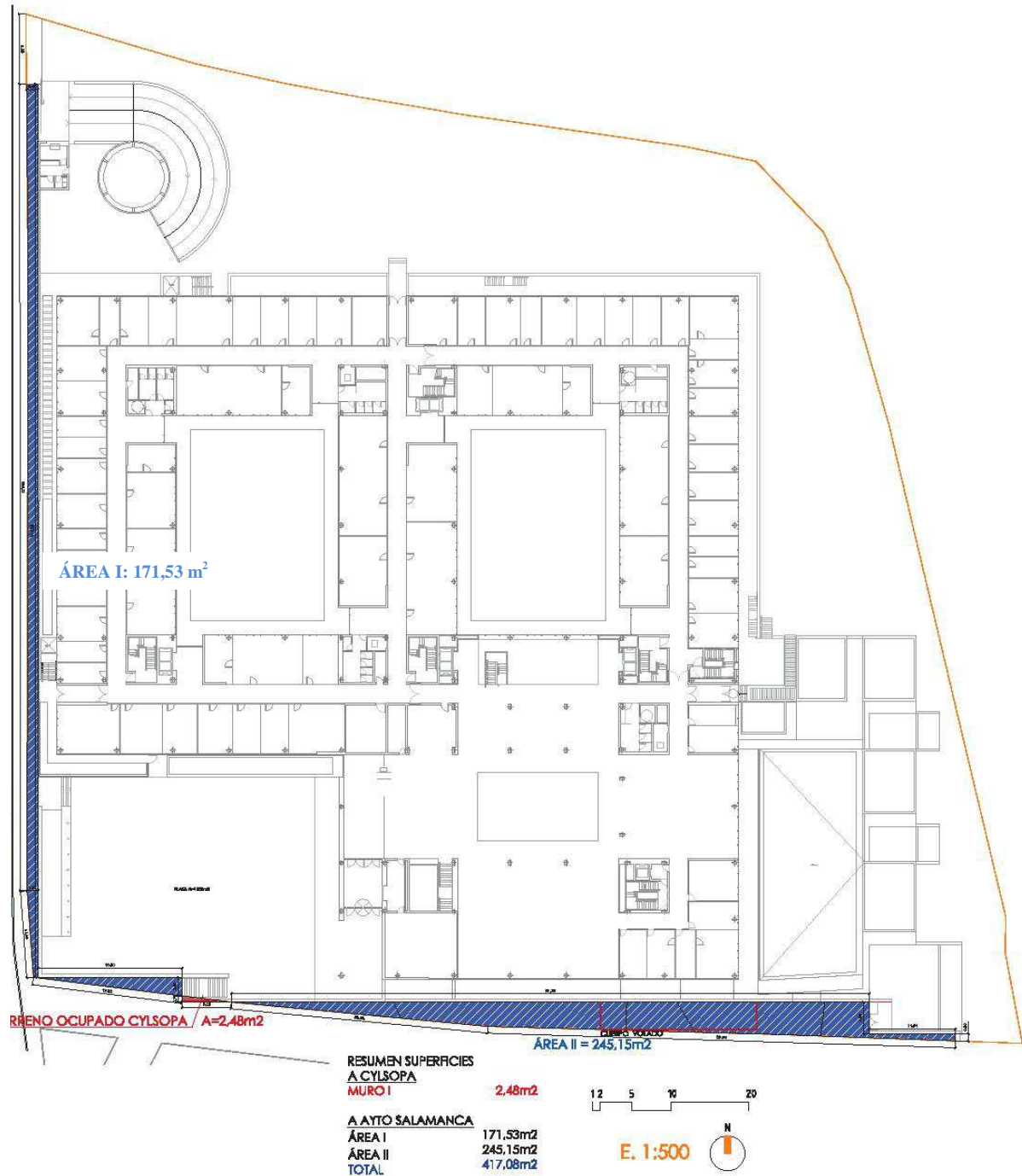


Imagen nº16: Imagen final propuesta con superficies.

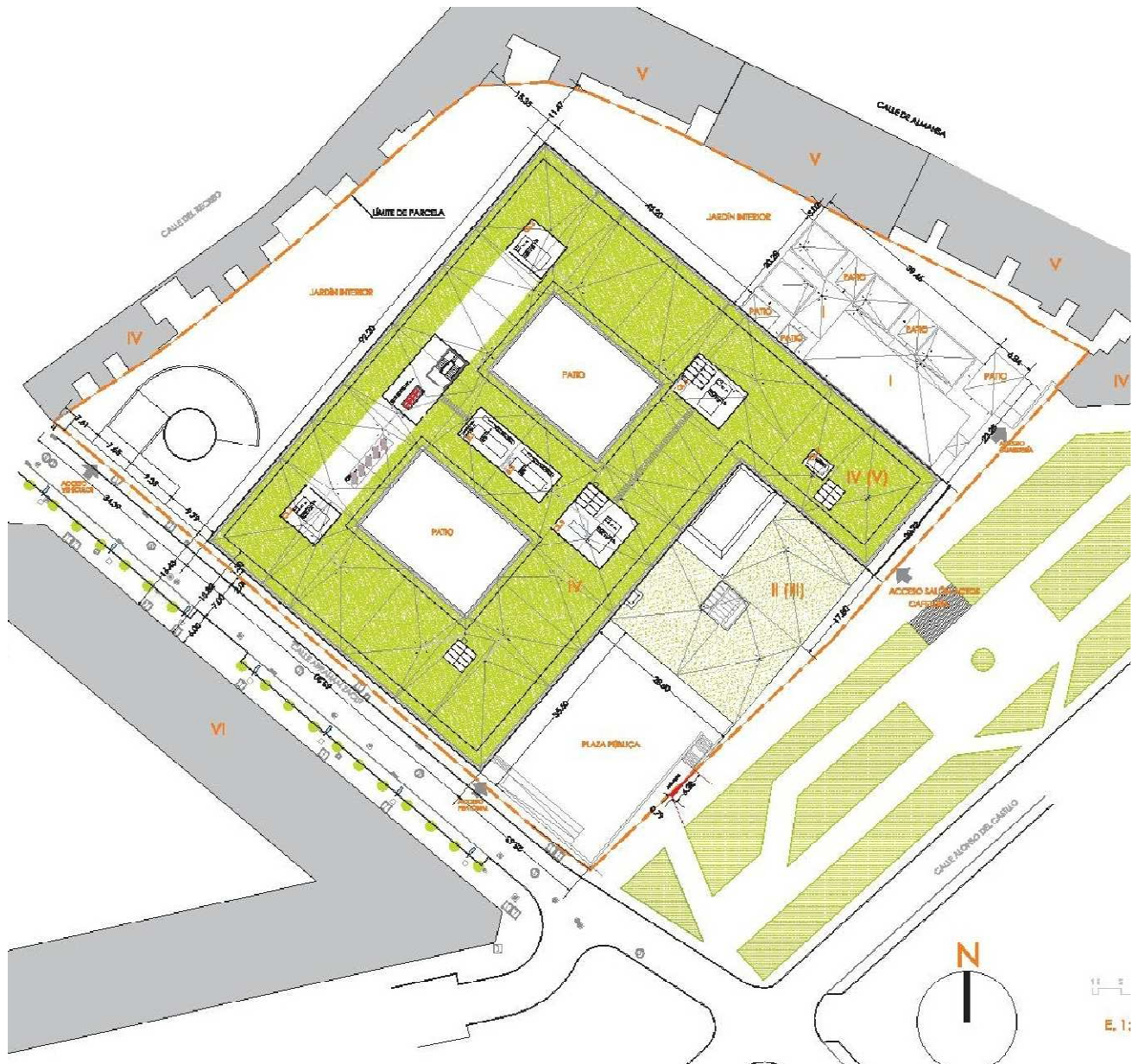


Imagen nº17: Imagen final propuesta.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

El art. 83.1.e) del RUCyL manifiesta que el “*El Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y, en caso necesario, espacios protegidos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios: ... e) El sistema general de equipamientos debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población*”. En el caso de la presente Modificación Puntual, es claro que la nueva delimitación de las alineaciones oficiales de la parcela de Sistema General donde se ubica el edificio administrativo de usos múltiples de la JCyL, persigue precisamente favorecer la funcionalidad y eficiencia del equipamiento proyectado, facilitando su accesibilidad y uso por la población, tal y como hemos señalado anteriormente, máxime cuando, de acuerdo a la ordenanza 12ª de la normativa urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca vigente, que sigue manteniendo incluso su grado 1º, dicha edificación mantiene la edificabilidad existente autorizada mediante la correspondiente licencia municipal y que alcanzó la máxima permitida, por lo que tampoco se produce pérdida alguna en el aprovechamiento del sistema general de equipamiento.

Del mismo modo, y como se detallará en el apartado 17 de la presente Modificación Puntual, cumple lo dispuesto en el art. 172 del RUCyL. Finalmente las superficies que se segregan de la parcela de CYLSOPA,S.A. y que incorporan a los sistemas locales, se entregarán totalmente urbanizados cumpliendo de esta forma con la obligación de entrega de suelo urbanizado y libre de cargas.

Por todo ello, podemos afirmar que la nueva delimitación de la parcela y la regularización de lindes que conlleva, se ajusta a los criterios legalmente establecidos, facilitando la accesibilidad al equipamiento general, y consiguiendo una mejora de la calidad urbana mediante la continuidad y ampliación del sistema local de espacios libres, así como la ampliación de superficie peatonal destinada a aceras del sistema local de vías públicas. Consiguiendo con todo ello facilitar y simplificar el mantenimiento y uso público de dichas superficies de utilización pública, evitando confusiones de titularidad al hacer coincidir el linde con límites físicos perfectamente



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

determinados. En conclusión, se considera justificada la conveniencia y el interés público de la regularización de lindes al objeto de la presente Modificación Puntual.

9.3. Otras consideraciones del PGOU.

Como consecuencia de todo lo anterior, se concretan las siguientes cuestiones en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca vigente:

- Parcela catastral 68800711TL7368B0001RK, y registral nº 20.972, del tomo 4.218, Libro 314, Folio 68, de titularidad de CYLSOPA, S.A.
 - o Titularidad: CYLSOPA.
 - o Delimitación: Su delimitación se hará coincidir con la regularización de lindes anteriormente señalada, no variando en cuanto a su descripción al coincidir las titularidades.
 - o Superficie: la superficie inicial de 13.399 m², se incrementa en los 2,48 m² correspondientes a la mayor ocupación de la escalera de acceso, y se disminuye en las superficies de las áreas I (171,53 m² con destino a sistema local viario) y II (245,15 m² con destino a sistema local de espacios libres), resultando una superficie final de 12.984,80 m².
 - o Calificación: mantendrá su calificación de Sistema General de Equipamiento – Grado 1º, manteniendo las condiciones urbanísticas, y en especial, las ya aprobadas en la concesión de licencia en cuanto a altura y edificabilidad.

- Sistema Local de Espacios Libres – Espacio ajardinado de la Calle Alonso del Castillo.
 - o Titularidad: Ayuntamiento de Salamanca.
 - o Delimitación: Su delimitación se hará coincidir con la regularización de lindes anteriormente señalada, no variando en cuanto a su descripción al coincidir las titularidades.
 - o Superficie: Su superficie se incrementa con la segregada de la parcela de CYLSOPA, S.A., Área II II de 245,15 m², a la que se restarían los 2,48 m² correspondientes a la mayor ocupación de la escalera de acceso. Por



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ello aumenta la superficie del Sistema Local de Espacios Libres en 242,67 m².

- Calificación: mantendrá su calificación de Sistema Local de Espacios Libres, manteniendo las condiciones urbanísticas señaladas en la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

- Sistema Local de Vías Públicas – C/ Príncipe de Vergara.
 - Titularidad: Ayuntamiento de Salamanca.
 - Delimitación: Su delimitación se hará coincidir con la regularización de lindes anteriormente señalada, no variando en cuanto a su descripción al coincidir las titularidades.
 - Superficie: Su superficie se incrementa con la segregada de la parcela de CYLSOPA, S.A., por lo que aumenta en la superficie del área I (171,53 m²).
 - Calificación: mantendrá su calificación de Sistema Local de Vías Públicas, manteniendo las condiciones urbanísticas señaladas en la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

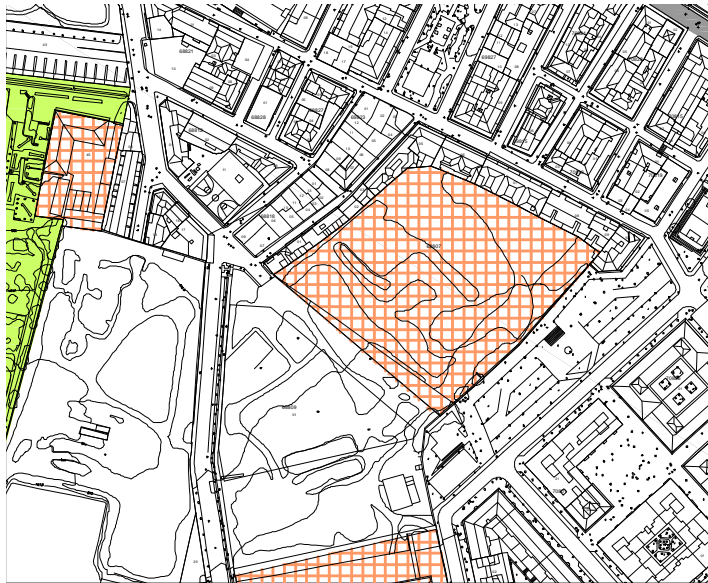
Por estos motivos, se deberán modificar los siguientes planos de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

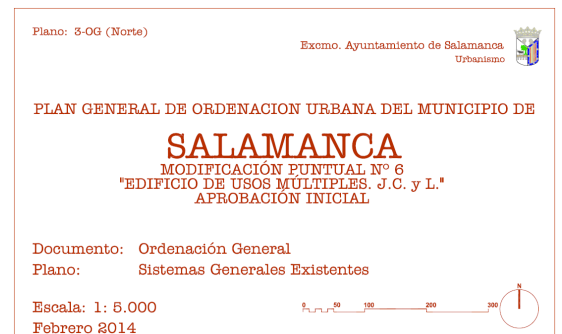
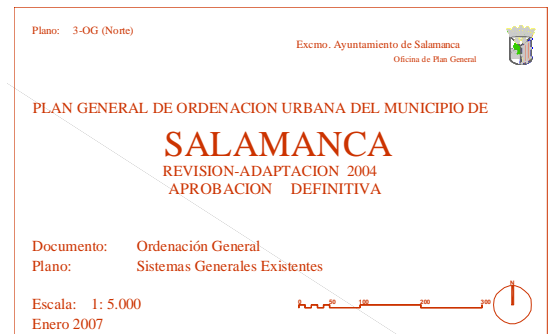
- **Plano 03-OG (Norte).**

o Estado actual:



Sistema General de Equipamiento

o Estado propuesto:

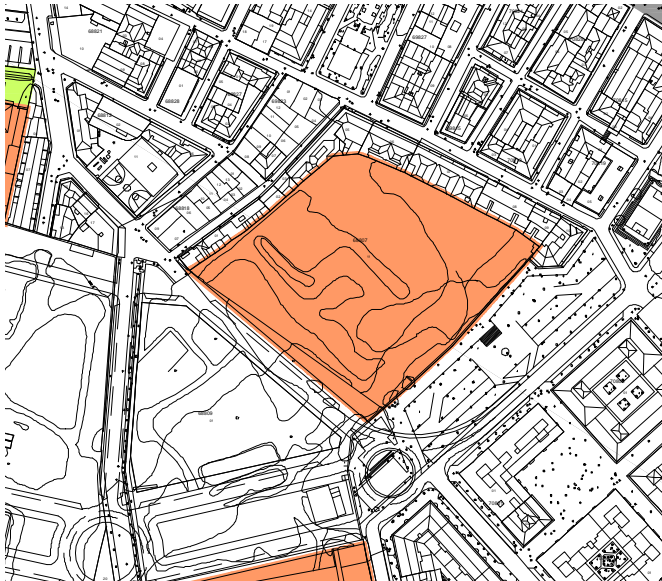




PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **Plano 06-OG.**

o Estado actual:

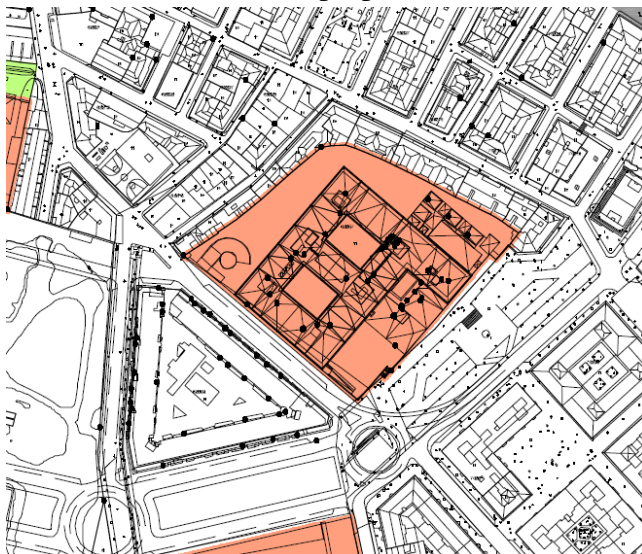


SISTEMAS GENERALES EXISTENTES Y PROYECTADOS

 Sistema General de Equipamiento



o Estado propuesto:

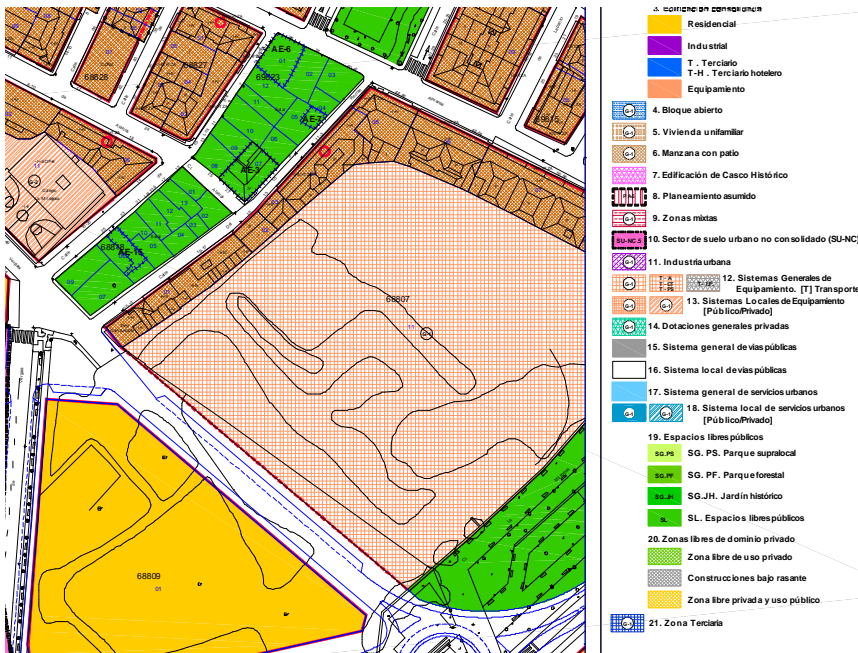




PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- **Plano 07-OD-7368S y 7378S.**

o Estado actual 07-OD-7368S:



Plano: 7-OD(Hoja 7368S)

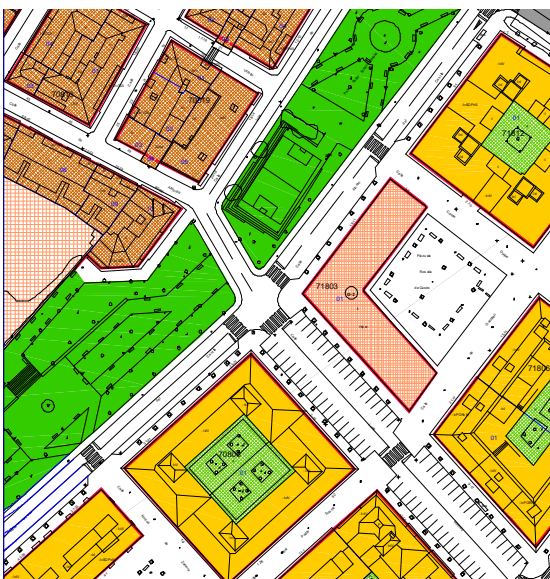
Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA
REVISION-ADAPTACION 2004
APROBACION DEFINITIVA

Documento: ORDENACION DETALLADA
Plano: Calificación Urbanística

Escala: 1: 1.000
Enero 2007

o Estado actual 07-OD-7378S:



Plano: 7-OD(Hoja 7378S)

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA
REVISION-ADAPTACION 2004
APROBACION DEFINITIVA

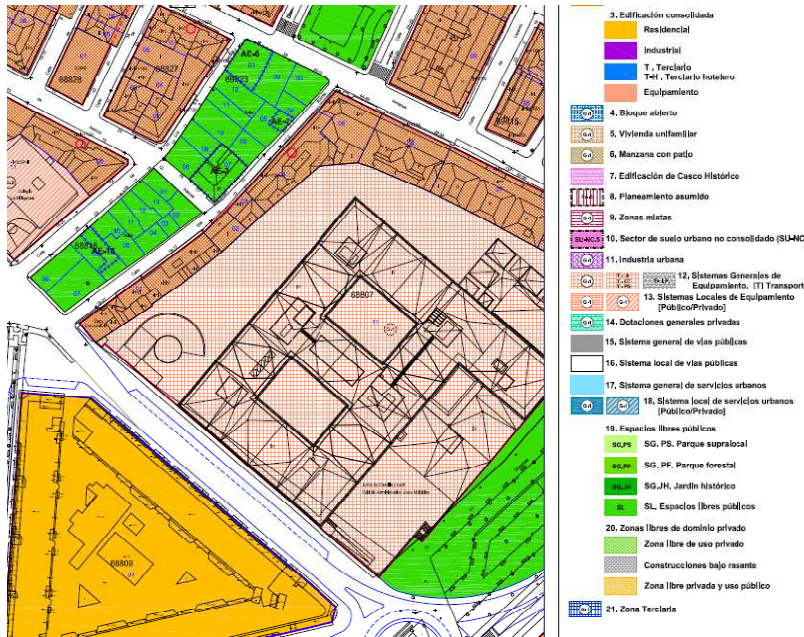
Documento: ORDENACION DETALLADA
Plano: Calificación Urbanística

Escala: 1: 1.000
Enero 2007



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

o Estado propuesto 07-OD-7368S:



Plano: 7-OD (Hoja 7368S)

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6
"EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES. J.C. y L."
APROBACIÓN INICIAL

Documento: ORDENACION DETALLADA
Plano: Calificación Urbanística

Escala: 1: 1.000
Febrero 2014

o Estado propuesto 07-OD-7378S:



Plano: 7-OD (Hoja 7378S)

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6
"EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES. J.C. y L."
APROBACIÓN INICIAL

Documento: ORDENACION DETALLADA
Plano: Calificación Urbanística

Escala: 1: 1.000
Febrero 2014



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

10. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A la vista de todas las cuestiones anteriormente expuestas, se proponen las siguientes modificaciones sobre el vigente P.G.O.U. de Salamanca:

1. Modificar la **delimitación y alineación oficial** de la parcela dotacional de Sistema General de Equipamiento, de titularidad de la empresa pública autonómica Castilla y León Sociedad Patrimonial, S.A. (CYLSOPA,S.A.), con UTM 68800711TL7368B0001RK, e inscripción registral nº 20.972, del tomo 4.218, Libro 314, Folio 68 (ver certificación registral incorporada en anejo nº 1.4), en su frente con la Calle Príncipe de Vergara nº 53-71, y en su frente al espacio libre ajardinado de la Calle Alonso del Castillo, en la forma señalada en los acuerdos municipales y protocolo firmado entre este Ayuntamiento de Salamanca y CYLSOPA,S.A., reflejado en los planos modificados de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca incorporados en esta Modificación Puntual nº 6, de forma que posea una superficie de 12.984,80 m².
2. Ajustar las delimitaciones de las calificaciones urbanísticas de la parcela dotacional de Sistema General de Equipamiento con UTM 68800711TL7368B0001RK, así como del Sistema Local de Espacios Libres (Espacio libre ajardinado de la Calle Alonso del Castillo) y del Sistema Local de Viario Público (Calle Príncipe de Vergara), a las señaladas en los planos referidos en el punto anterior.
3. Mantener la aplicación de las ordenanzas urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de las anteriores calificaciones, y en especial, el mantenimiento del grado 1º del Sistema General de Equipamiento, así como las alturas y edificabilidades contempladas en el Proyecto que obtuvo licencia.
4. Modificación de los siguientes planos de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, tal y como se ha señalado en el apartado 10.3 de esta Memoria de la Modificación Puntual nº 6.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- Plano 03-OG (Norte).
- Plano 06-OG.
- Plano 07-OD-7368S y Plano 07-OD-7378S.

11. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

Del carácter puntual de la modificación propuesta, por su objeto de actuación sobre dotaciones urbanísticas públicas, por la escasa entidad de las modificaciones de superficie propuestas, así como por el mantenimiento de la condición del uso dotacional público de todas ellas, es por lo que se considera que la Modificación Puntual nº 6 no afecta en absoluto al modelo territorial definido en el vigente P.G.O.U. de Salamanca.

12. 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 Puntual nº 6 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 6 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.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

13. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL: “Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:

b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

2º. Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3º. Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4º. Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas”.

De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la Modificación Puntual nº 6 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación reflejada en los apartados anteriores 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 LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto RUCyL) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano (los terrenos del ámbito de la presente Modificación Puntual poseen en la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca una clasificación de suelo urbano consolidado) o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- No afecta, al no localizarse en su ámbito, 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.
- 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.

14. NORMATIVA 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



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

En el caso que nos ocupa en la presente Modificación Puntual, se trata de un ligero ajuste de regularización de lindes entre unas dotaciones urbanísticas públicas de suelo urbano consolidado ya existentes, por lo que 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.

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 a los riesgos tecnológicos, y al estar considerando sistemas locales de vías públicas, en cuanto a ampliación de una acera, sistemas locales de espacios libres públicos, en cuanto a ampliación del espacio ajardinado de la Calle Alonso del Castillo, y Sistema General de Equipamiento, en cuanto al Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la JCyL, 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.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

15. NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.

El presente apartado pretende comprobar la situación acústica de la parcela dotacional de Sistema General de Equipamiento situada en la calle Príncipe de Vergara, nº 53-71, donde se ubica el Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la Junta de Castilla y León.

El principal foco de ruido es el tráfico rodado que circule por la Calle Príncipe de Vergara, dado que la otra fachada exterior lo es al espacio libre ajardinado de la Calle Alonso del Castillo, siendo el resto lindes medianeras con otras edificaciones.

15.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El área objeto de estudio se localiza en la zona noreste de la ciudad, en el barrio de Prosperidad, y situada entre las calles Príncipe de Vergara y el espacio libre ajardinado de la Calle Alonso del Castillo.





PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

El área objeto ocupa una superficie 13.399 m², que tras el ajuste de linderos propuesto en la presente Modificación Puntual, alcanza la cifra de 12.984,80 m².

En la siguiente fotografía aérea se puede observar la localización exacta de la zona de estudio.





PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

15.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO n° 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.

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 (uso dotacional sanitario, docente, educativo, asistencial o cultural).
- TIPO II : Área levemente ruidosa
- TIPO III : Área tolerablemente ruidosa



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- 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).

Así pues, en nuestro caso concreto nos encontramos en un **área tolerablemente ruidosa de tipo III** al ser la parcela de Sistema General de Equipamientos que ocupa el Edificio Administrativo de Usos Múltiples de uso dotacional.

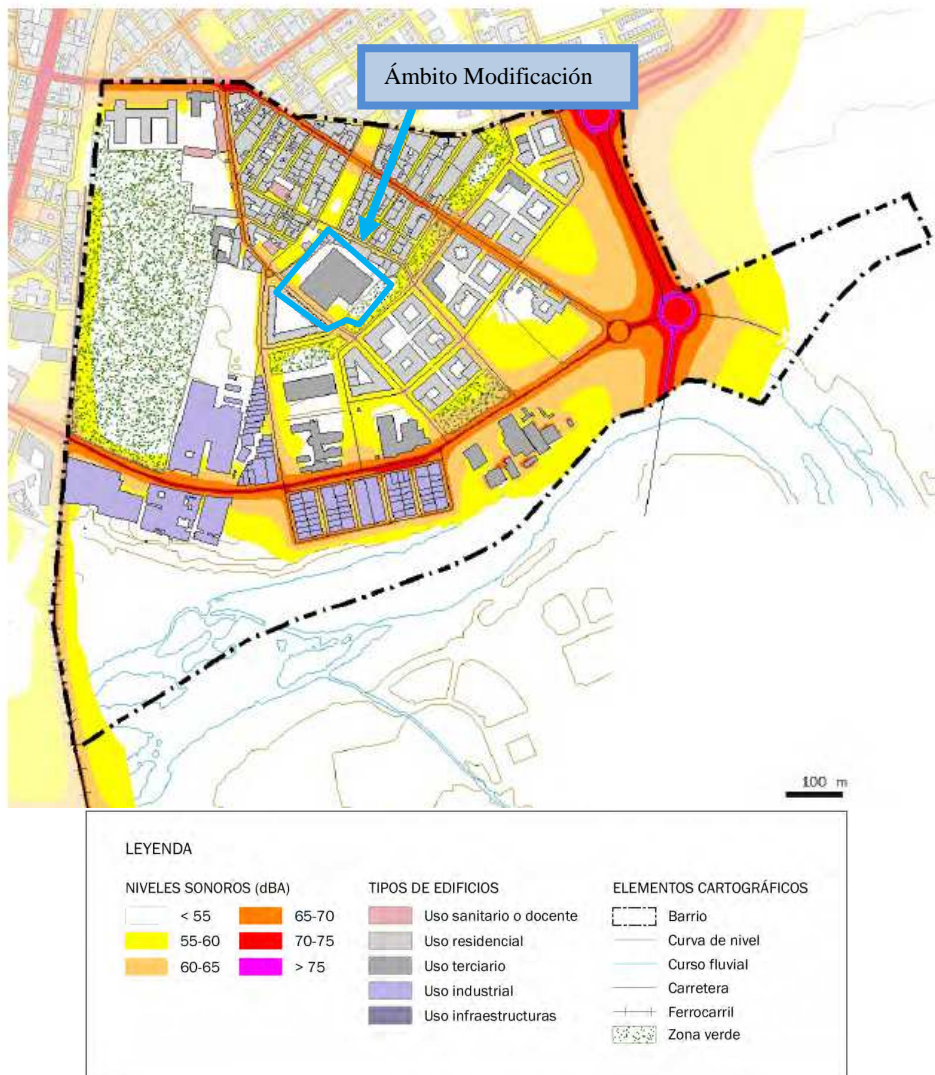
15.3. METODOLOGÍA.

Para el presente análisis se parte de la documentación que obra en poder de este Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo sobre la elaboración del Mapa Estratégico de Ruido y Planes de Acción en materia de contaminación acústica de la aglomeración de Salamanca. En la realización de dicho trabajo se manifiesta que se ha 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).

15.4. MAPAS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

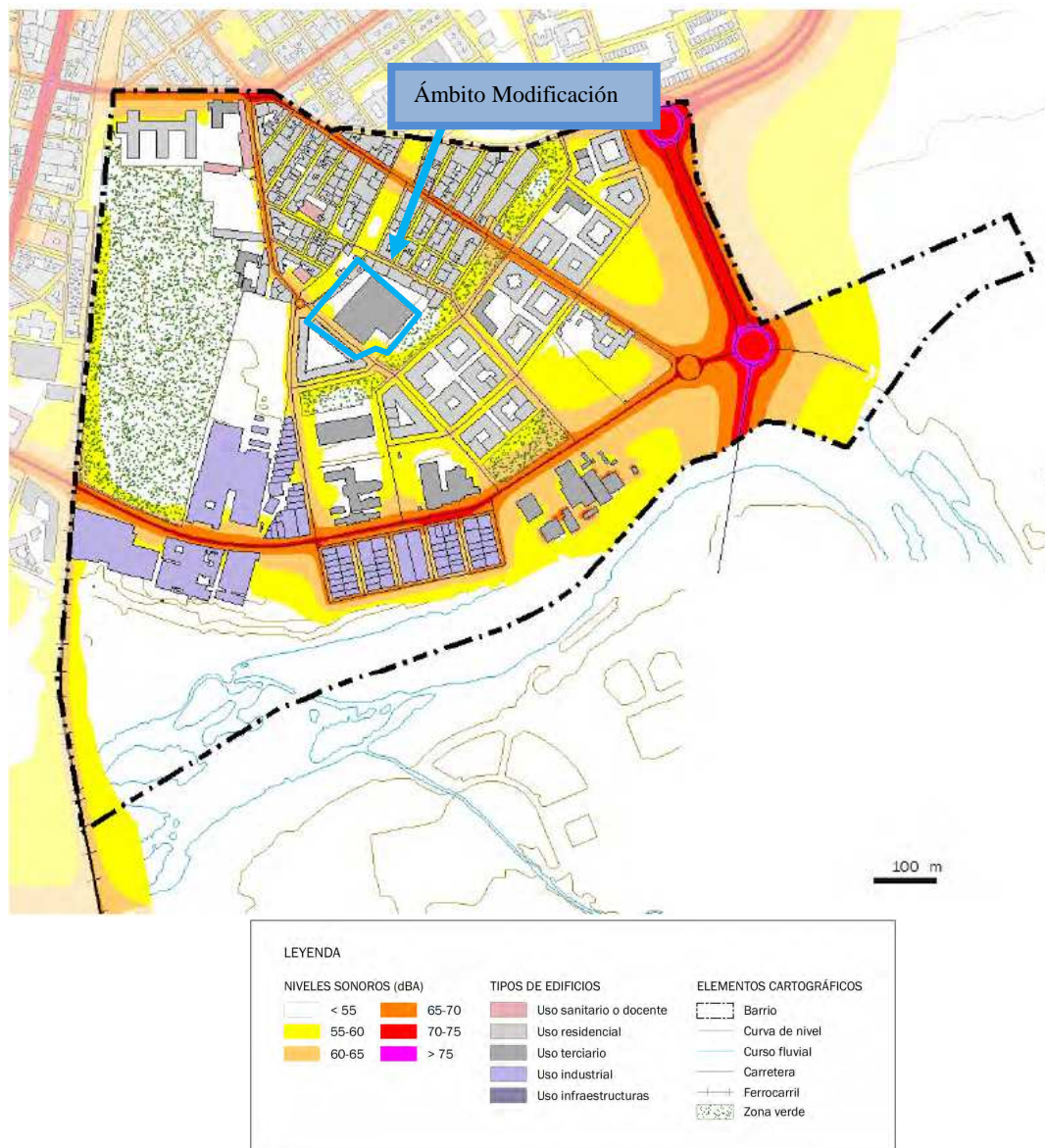
NIVELES SONOROS. PERIODO DIA (Ld)

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.



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 rango de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



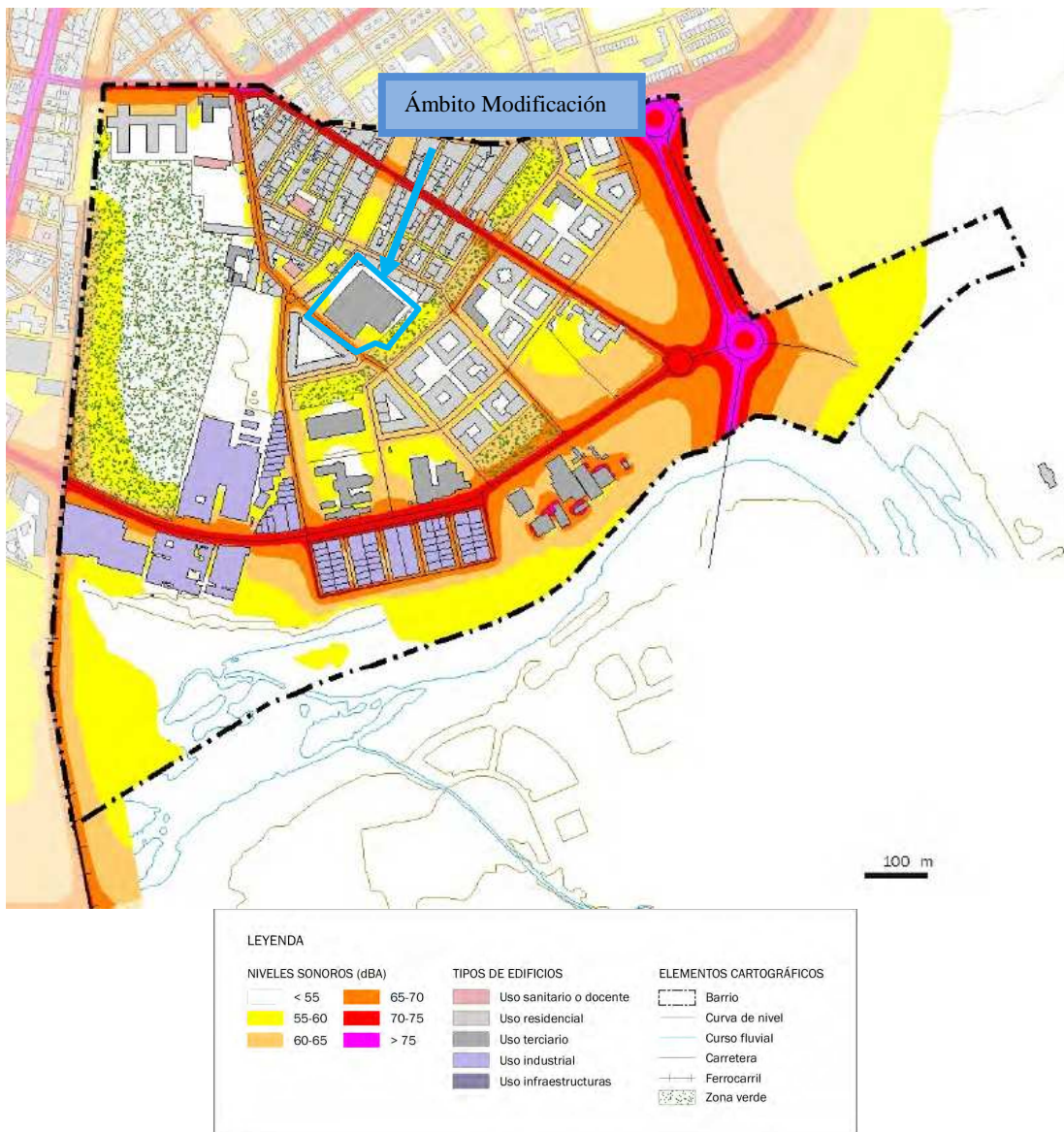
NIVELES SONOROS. PERIODO NOCHE (Ln).

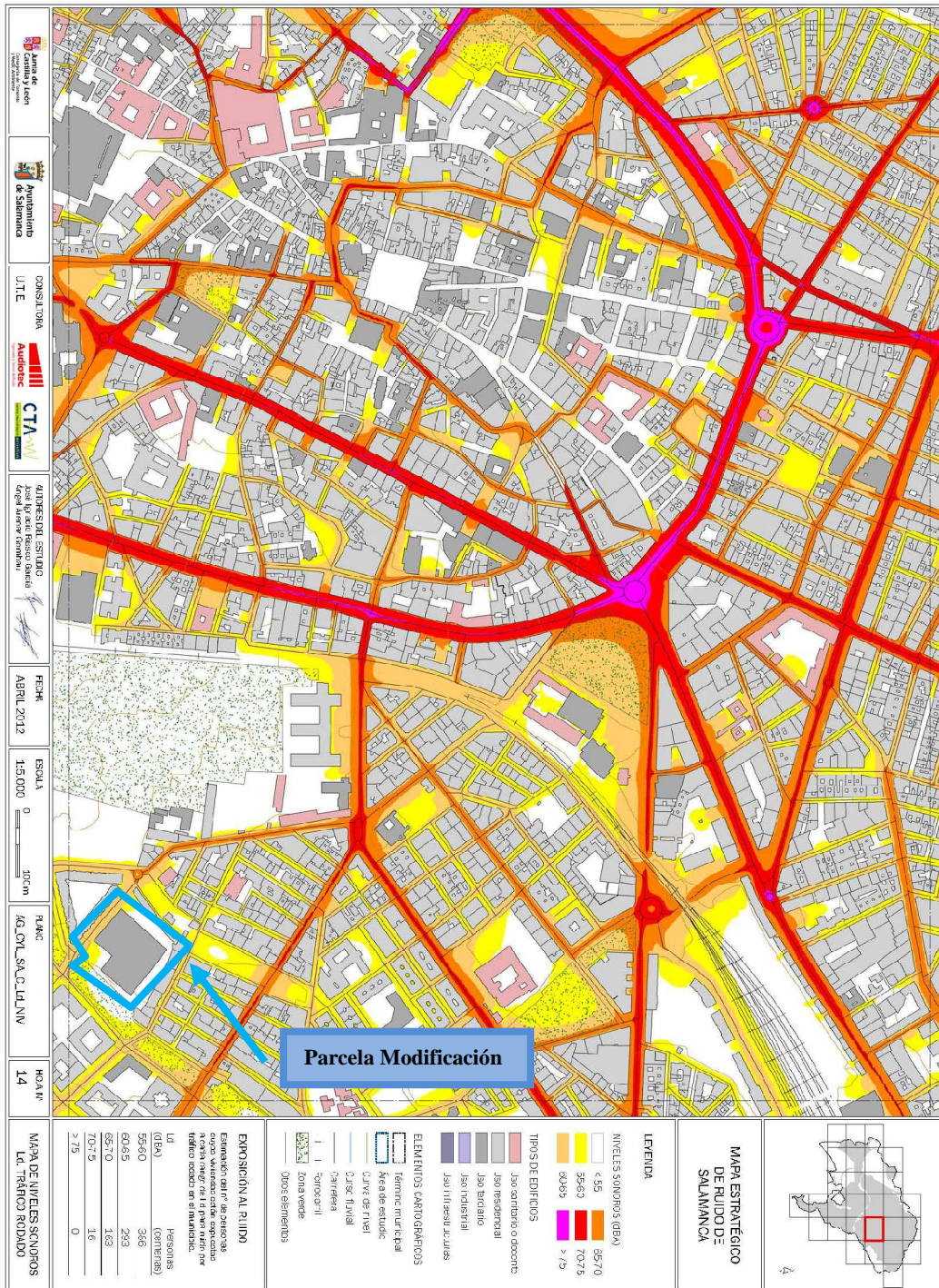
A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



NIVELES SONOROS. PERIODO 24 HORAS (Lden).

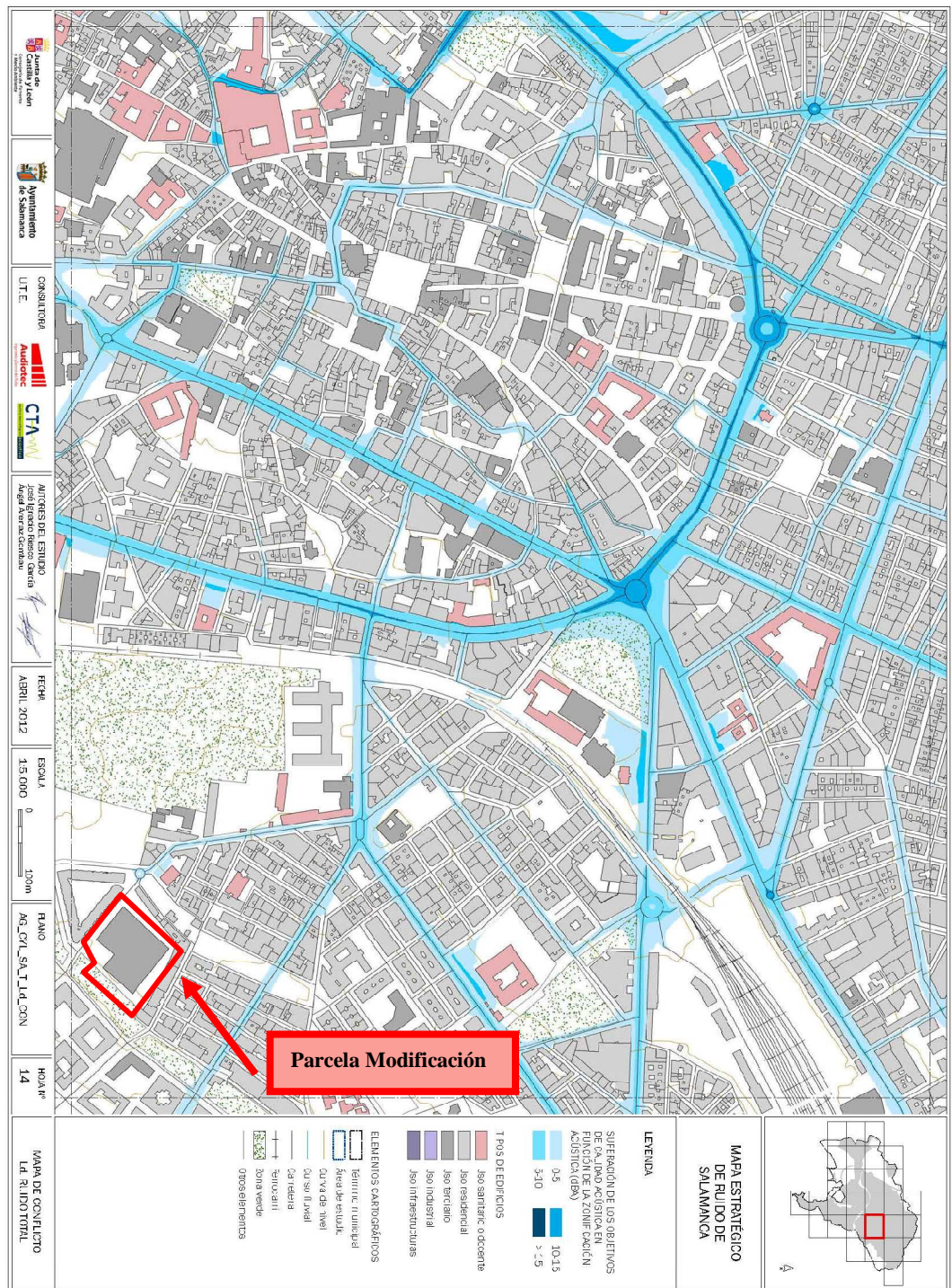
A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.







PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca





PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

15.5. CONCLUSIONES.

El foco de ruido existente en el área de la Modificación Puntual nº6 es el tráfico rodado, éste el causante de mayor afección acústica por la Calle Príncipe de Vergara.

A partir de los mapas anteriores y teniendo en cuenta que nos encontramos en un área tolerablemente ruidosa (tipo 3) la parcela dotacional se encuentra expuesta a niveles de ruido admisibles ($L_{den} < 73$ dBA) por lo tanto, se cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido en Castilla y León, y **no es necesaria la aplicación de las medidas preventivas o correctivas en la parcela objeto de estudio.**



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

16. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCYL

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

- La conveniencia e interés público de la Modificación Puntual nº 6 se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, al tratarse de una regularización de linderos entre la parcela de Sistema General de Equipamiento y los Sistemas Locales de Viario Público y de Espacios Libres Públicos, debido a la intención de facilitar la mejor accesibilidad de los ciudadanos al interior de la edificación del Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la JCyL en Salamanca, máxime cuando se prevee una gran intensidad de uso, al encontrarse en dicho Edificio Administrativo, la práctica totalidad de los Servicios de la Comunidad Autónoma en Salamanca. Por otra parte, el encuentro surgido entre la forma ortogonal de la nueva edificación proyectada y los lindes irregulares de la parcela inicial, producen unos restos de superficie que, siendo de titularidad de la Comunidad Autónoma, tendrían el mismo uso de Sistema Local que los terrenos colindantes municipales, sin línea física de delimitación, lo que conllevaría por una lado unas mejoras dimensionales en aceras públicas pero por otro generaría serias dificultades de las labores de mantenimiento. Por lo tanto se pretende la mejor accesibilidad hacia el interior de la edificación dotacional pública, la mejora de la calidad urbana que favorezca la continuidad y armonía del espacio urbano colindante, con la optimización de los recursos públicos de mantenimiento viario y de superficies ajardinadas, así como el mantenimiento del aprovechamiento y demás condiciones urbanísticas de la dotación de sistema general, y el aumento de la superficie del sistema local de espacios libres públicos, y de la zona peatonal del sistema local de vías públicas.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas así como la mención a los



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

planos que se modifican que se incluyen completos y a escala en el Documento nº 2 de la presente Modificación Puntual.

- Por el objeto de la actuación ya descrito, su escasa entidad, así como por el mantenimiento de la condición del uso dotacional público de todas las superficies afectadas, es por lo que se considera que la Modificación Puntual nº 6 no posee influencias ni en el modelo territorial definido en el vigente P.G.O.U. de Salamanca ni en la ordenación general vigente, al tratarse de pequeñas correcciones puntuales surgidas del desarrollo de la demanda funcional de la edificación administrativa del Sistema General de Equipamiento y de la mejora en la calidad urbana y en continuidad y armonía del espacio urbano de sistemas locales colindantes.
- Las propuestas que incluye esta Modificación Puntual nº 6, han sido aprobadas municipalmente mediante Resoluciones de Alcaldía de fechas 30/12/2011 y 21/1/2013, la última de las cuales corresponde a la aprobación de un protocolo de regularización de lindes entre el Ayuntamiento de Salamanca y la empresa pública autonómica CYLSOPA,S.A., (se adjunta como anejo) contemplando dicho protocolo:
 - La necesidad y compromiso del Ayuntamiento de Salamanca de tramitar la presente Modificación Puntual (Expositivo Quinto).
 - La condición de convenio urbanístico de planeamiento de conformidad con el art. 473.3 del RUCyL, reconociendo por ello su carácter meramente preparatorio de la tramitación de esta Modificación Puntual. (Expositivo Séptimo).

17. CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL.

La actuación que propone la presente Modificación Puntual nº 6, contempla varias actuaciones sobre sistemas locales y generales que se encuentran definidas en el apartado 10 “Conclusión – Propuesta” de la presente Memoria Vinculante.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

El art. 172 del RUCyL contempla unas exigencias a las modificaciones de instrumentos de planeamiento que alteren los espacios libres públicos y los equipamientos públicos, en desarrollo de lo dispuesto en el art. 58.3.c) de la LUCyL.

Como se ha señalado en los apartados precedentes de este Memoria, la presente Modificación Puntual actúa sobre:

- Parcela catastral 68800711TL7368B0001RK, y registral nº 20.972, del tomo 4.218, Libro 314, Folio 68, de titularidad de CYLSOPA, S.A, con calificación de Sistema General de Equipamiento, cuya superficie inicial de 13.399 m², se incrementa en los 2,48 m² correspondientes a la mayor ocupación de la escalera de acceso, y se disminuye en las superficies de las Áreas I (171,53 m² con destino a sistema local viario) y II (245,15 m² con destino a sistema local de espacios libres), resultando una superficie final de 12.984,80 m².
- Sistema Local de Espacios Libres – Espacio libre ajardinado de la Calle Alonso del Castillo, cuya superficie se incrementa con la segregada de la parcela de CYLSOPA, S.A. denominada Área II de 245,15 m², y disminuida en los 2,48 m² de ocupación de la escalera, por lo que su superficie aumenta en un total de 242,67 m².
- Sistema Local de Viario Público – C/ Príncipe de Vergara, cuya superficie se incrementa con la segregada de la parcela de CYLSOPA, S.A., denominada Área I de 171,53 m², por lo que aumenta en la superficie de dicha Área I (171,53 m²).

De acuerdo a lo señalado en el art. 172 del RUCyL:

- Esta Modificación Puntual prevé unas modificaciones que afectan a espacios libres públicos (espacio ajardinado de la Calle Alonso del Castillo), como equipamientos públicos (Sistema General de Equipamiento), colindantes entre ellos, y situados en suelo urbano consolidado. Del mismo modo se incrementa la superficie peatonal del Sistema Local de Vías Públicas correspondiente a la Calle Príncipe de Vergara.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- Por este motivo el mencionado artículo requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada en la misma unidad urbana, al tratarse de suelo urbano consolidado, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.
- Como se ha indicado anteriormente, las superficies se intercambian entre:
 - o El Sistema General de Equipamiento sufre una ligera disminución de superficie que no impide el sobrado cumplimiento de reservas que posee la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, por lo que la superficie que conserva de 12.984,80 m² puede considerarse equivalente (según RUCyL) o similar (según LUCyL) a los 13.399 m² iniciales. Por otra parte mantiene el aprovechamiento existente y determinado en la licencia concedida, por lo que no se produce disminución sobre el aprovechamiento previsto en el planeamiento general, logrando el objetivo señalado en el art. 83.1.e) del RUCyL de que su diseño favorezca la funcionalidad y eficiencia del equipamiento, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población, máxime cuando los terrenos segregados eran restos no aprovechables para la dotación del sistema general.
 - o El Sistema Local de Espacios Libres aumenta su superficie en 242,67 m², al incorporarse una mayor superficie colindante con la ya existente del espacio ajardinado de la Calle Alonso del Castillo, mejorando la calidad urbana y ambiental del entorno de sistema de espacios de libres (art. 83.1.d) por referencia del art. 95.1 del RUCyL)..
 - o El Sistema Local de Viario Público también aumenta en 171,53 m² de superficie, produciéndose una ampliación del acerado existente en la Calle Príncipe de Vergara que permite una mejor accesibilidad al edificio administrativo y al entorno urbano, y un mejor cumplimiento del art. 83.1.b) del RUCyL (en referencia del art. 95.1) en cuanto a favorecer la ampliación de las vías existentes (Calle Príncipe de Vergara), en particular de las áreas peatonales.
 - o Dadas la colindancias de los terrenos intercambiados, todos ellos mantienen su condición de dotación urbanística pública (tal y como se



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

define en la Disposición Adicional Única apartado f), titularidad pública, y situación en suelo urbano consolidado y en la misma unidad urbana 31-A.

Por lo tanto queda claro que se propone una actuación entre dotaciones urbanísticas públicas (tal y como vienen definidas en el apartado f) de la Disposición Adicional Única del RUCyL), con pequeños ajustes de superficies entre ellas, manteniendo el aprovechamiento del sistema general correspondiente al Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la JCyL en una superficie equivalente, ampliando con los restos no aprovechables para dicha dotación los sistemas locales de espacios libres públicos y de vías públicas, facilitando la mejor accesibilidad, mejorando la calidad urbana y ambiental del entorno, y manteniendo la titularidad pública y la totalidad de la superficie dotacional de su ámbito señalada en la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, por lo que se cumple el art. 58.3.c) de la LUCyL y el art. 172 del RUCyL.

18. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCYL.

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de Modificación Puntual nº 6 no reúnen los condicionantes que se señalan en el art. 173 del RUCyL en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas, al actuar sobre dotaciones urbanísticas públicas.

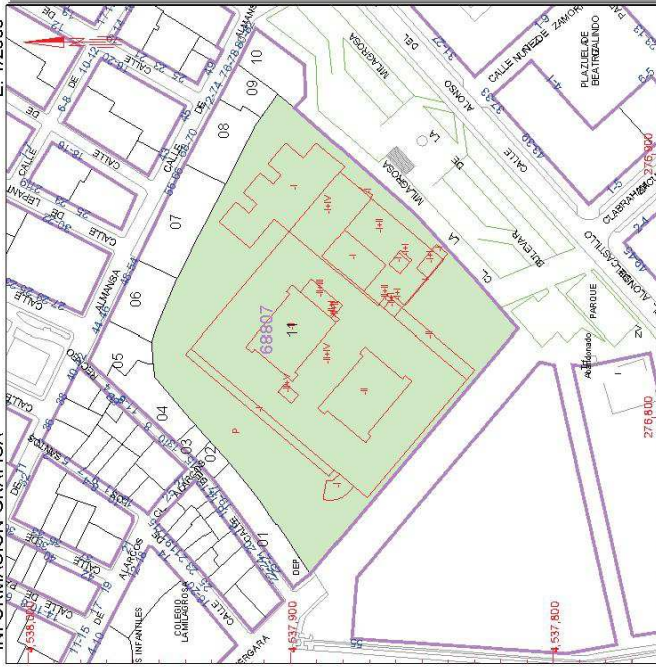
A pesar de su no obligación, y a los efectos de una mayor transparencia administrativa, se acompaña la certificación catastral de la finca 6880711TL7368B0001RK, de titularidad de la Comunidad Autónoma a través de su empresa pública Castilla y León Sociedad patrimonial, S.A. (CYLSOPA, S.A.), y en anejo nº 1.4, la correspondiente certificación registral.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/20000



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

- 276.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía
- VER ANEXO DE COLINDANTES**



Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [VIVIENDA Y URBANISMO]
Fecha de emisión: Viernes, 7 de Febrero de 2014
Finalidad: planeamiento

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6880711 TL7368B0001RK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL ALONSO DEL CASTILLO		
USO LOCAL PRINCIPAL	37003 SALAMANCA [SALAMANCA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Edif. Singular	AÑO CONSTRUCCIÓN	2012
CREDITO DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	34.908
VALOR SUELO (€/m ²)	406.697,11	VALOR CATASTRAL (€/m ²)	12.527.271,24
		AÑO VALOR	2014

DATOS DE TITULARIDAD

APellidos y NOMBRES Y NOMBRE SOCIAL	CASTILLA Y LEON SOCIEDAD PATRIMONIAL SA	NIF	A47640404
DOMICILIO FISCAL	CL JOSE CANTA LAPIEDRA		
	47014 VALLADOLID [VALLADOLID]		
GENÉRICO	100,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL ALONSO DEL CASTILLO		
	SALAMANCA [SALAMANCA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	31.908	SUPERFICIE SUELO (m ²)	13.387
		TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

CSV: N9DM59CM/EE9D9FNC (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

El resto de la actuación se desarrolla sobre un Sistema Local de Viario Público y un Sistema Local de Espacios Libres Público de titularidad municipal.

Salamanca, 12 de Febrero de 2014.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.

Fdo.: Beatriz Diosdado Calvo.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: Andrés García Alcalde.

Fdo.: José Angel Perfontan Guerrero.

EL ARQUITECTO TÉCNICO
DEL P.M.V.U..

Fdo.: Mercedes Guerra Prado.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ANEJO N° 1.

- Anejo 1.1.** Resolución de Alcaldía de fecha 30/12/2011, sobre autorización de modificación de escalera.
- 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.), de fecha 21/1/2013.
- Anejo 1.3.** Resolución de Alcaldía de fecha 21/1/2013 de aprobación del Protocolo de fecha 21/1/2013.
- Anejo 1.4.** Descripción fincas regularización de lindes.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Anejo 1.1. Resolución de Alcaldía de fecha 30/12/2011, sobre autorización de modificación de escalera.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Urbanismo y Vivienda

*El único original lo
trae Secretario General.
solo cuando se original*

ASISTENTES

SR. GARCÍA CARBAYO. PRESIDENTE.

SR. SÁNCHEZ DE VEGA.
SRA. BARBERO PRIETO
SRA. SÁNCHEZ BELLOTA
SRA. MERINO SÁNCHEZ
SRA. PABLOS MARTÍN.
SR. LLANOS GARCÍA.
SR. LAGO GUSANO.
SR. CORONA VELASCO
SR. CABERO MORÁN
SRA. MURILLO DE LA VEGA.
SR. GONZÁLEZ RIVAS.

SECRETARIO: SR. VÁZQUEZ NEGRO.

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO.

La Comisión de Fomento y Patrimonio, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2011, ha conocido del de la propuesta presentada por D. Gerardo Marcos González, en su condición de Gerente de la empresa pública CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.A., mediante escrito de fecha de registro de entrada de 18/11/2011, por el que solicita una modificación de la ubicación de la escalera de acceso exterior al edificio que dicha Sociedad Patrimonial está construyendo en la Calle Alonso del Castillo y Abraham Zacut de Salamanca, con destino al nuevo edificio de usos múltiples de la Junta de Castilla y León.

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 5/11/2008, se concedió licencia de construcción para el mencionado edificio con una serie de prescripciones. Mediante Resolución de 28 de abril de 2009, se concedió mediante subrogación el cambio de titularidad de la licencia otorgándose a favor de Castilla y León Sociedad Patrimonial S.A, mercantil solicitante de la propuesta objeto de análisis y por lo tanto legitimada para ello.

Página 1 de 3

C/ Iscar Peira nº 24-26 -37002 SALAMANCA-www..aytosalamanca.es

Página 63