



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Urbanismo y Vivienda

ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, de 8 de julio de 2010, relativo a la aprobación definitiva de “Estudio de Detalle Sector SU-NC22” en Salamanca, promovido por Inmobiliaria Josima S.L.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de julio de 2010 acordó aprobar un dictamen de la Comisión de Fomento que literalmente transcrito dice:

“Mediante Resolución de Alcaldía de 25 de junio de 2008 fue aprobado inicialmente el Estudio de Detalle del Sector SU-NC SE 22 “Avda. Lasalle 162-176” promovido por Inmobiliaria Josima S.L.

De conformidad con los artículos 52 y 153 de la LUCyL y RUCyL, respectivamente, así como la Orden FOM 404/2005, de 1 de Marzo por la que se aprueba la ITU 1/2005 sobre emisión de Informes Sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento; y el Art. 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León, han sido interesados los preceptivos informes de los órganos competentes (Servicio Territorial de Medio Ambiente, Servicio Territorial de Fomento, Diputación Provincial, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, Confederación Hidrográfica del Duero y Consejería de Interior y Justicia).

Mediante escrito de fecha 21 de julio de 2008 un ejemplar de la documentación técnica fue remitida al Registro de la Propiedad a efectos de su publicidad y constancia.

Todos los informes emitidos han sido favorables a la aprobación de la Modificación, señalando el emitido por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León *“la necesidad de llevar a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierras”*. En cuanto al informe de la Confederación se dará traslado del mismo al interesado.

Respecto de los informes solicitados y no emitidos, de conformidad con el art. 52.4 d) de la LUCyL, ello no es un obstáculo para la continuación del procedimiento.

El expediente ha sido sometido al preceptivo trámite de información pública por espacio de un mes (de 11 de agosto a 12 de septiembre de 2008) mediante la inserción de anuncios en la prensa local de 26 de julio de 2008 (Tribuna de Salamanca. La Gaceta, El Adelanto); B.O.P. nº 150 de 6 de agosto de 2008; y B.O.C.y L. nº 154 de 11 de agosto de 2008. Durante dicho periodo han sido presentadas los siguientes escritos de alegaciones:

- 11/09/08: D. Luis Hernández Sánchez. Se refiere a la inadecuación del Estudio de Detalle como instrumento para fijar titularidades y solicita que se haga constar que cualquier alusión a la propiedad de las fincas lo será a efectos meramente indicativos. Asimismo, pide que se aclare si la finca incluida en el ámbito es la catastral 3775301 “o la finca catastral rústica 214 del polígono 3”.

Los técnicos municipales proponen su desestimación en base a los siguientes razonamientos: como bien señala el alegante, la determinación exacta de la titularidad de las fincas incluidas en el ámbito de actuación, así como de otros extremos tales como la superficie, tendrá lugar en el



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Urbanismo y Vivienda

posterior Proyecto de Actuación. Pero esta cuestión ya es tenida en cuenta por los redactores del Estudio de Detalle al señalar en diversos párrafos del documento que los datos relativos a la relación de propietarios se establecen en el instrumento de planeamiento con carácter orientativo.

En cuanto a la aclaración acerca de si en el ámbito queda incluida la parcela catastral 3775301 “o la finca catastral rústica 214 del polígono 3”, la misma está contenida también en el Estudio de Detalle al señalar la existencia de un “posible error en la documentación catastral. La parcela 3775301 de urbana se encuentra solapada con la finca parcela 214 del polígono 3 de rústica (...) en este documento se asigna la porción de terreno que se encuentra solapada a la parcela 3775301 de urbana quedando por tanto la parcela 214 fuera del sector. Es el caso de no ser esto así en el momento de deslindar las parcelas, la parcela 214 se encontraría incluida parcialmente en el sector en sustitución de parte de la 3775301”.

Se ha aportado al expediente certificación catastral de la parcela 3775301TL, así como Nota simple informativa de la finca 67489.

- 11/09/08: D. Eustaquio Andrés Sánchez en representación de Negocios Inmobiliarios Dresner S.L. Alega que la parcela identificada en el Estudio de Detalle como nº 2 propiedad de Dª Mª Nieves Delgado Belda ha pasado a ser propiedad de Negocios Inmobiliarios Dresner S.L., aportando para su acreditación copia de escritura de compraventa y escrito del Registrador de la Propiedad nº 1 de Salamanca haciendo constar la inscripción de la finca a su favor. Asimismo, señala que la superficie catastral de la citada parcela no es 5.257 m², tal y como recoge el Estudio de Detalle, sino 5.363 m², aportando consulta descriptiva del catastro donde así se pone de manifiesto.

Los técnicos municipales proponen su desestimación en base a los siguientes razonamientos: las cuestiones relativas a superficies y titularidades de las fincas únicamente se recogen en el Estudio de Detalle a título indicativo, siendo la posterior fase de gestión urbanística el cauce adecuado para su concreta determinación, y sin que dichas alegaciones tengan incidencia alguna en el instrumento de planeamiento que ahora se tramita, sino que será en sede del oportuno Proyecto de Actuación cuando las mismas deberán ser efectuadas y tenidas en cuenta.

- 26/11/08: Dª Teresa Jiménez Torres. Pese a la extemporaneidad de la alegación la misma es admitida y contestada dada la condición de propietaria y por tanto interesada en el expediente. Solicita que la parcela identificada como nº 4 de su propiedad sea objeto de medición, y que se declare la misma de su exclusiva titularidad, aportando copia de escritura de adjudicación de herencia.

Los técnicos municipales proponen su desestimación en base a los siguientes razonamientos: los datos contenidos en el Estudio de Detalle en relación con superficies y titularidades son datos meramente orientativos (como bien se señala en el propio Estudio de Detalle). Será en fase de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Urbanismo y Vivienda

Proyecto de Actuación cuando dichas cuestiones serán tratadas con exactitud, no afectando al Estudio de Detalle en tramitación.

La documentación aportada para aprobación definitiva el día 24 de mayo de 2010, completada el 22 de junio, ha sido informada favorablemente por la Arquitecta Municipal y la Técnico de Administración General, presentando la documentación los siguientes cambios respecto de lo inicialmente aprobado:

- Incorporación de un nuevo índice de integración social, que pasa del 10% al 30% de la edificabilidad residencial del sector, como consecuencia de la aplicación de la nueva normativa estatal y autonómica.
- Sufragación de los gastos de sistemas generales por el Ayuntamiento y por los propietarios

Dichos cambios han sido notificados a los propietarios y concedido a los mismos un periodo de audiencia por espacio de veinte días sin que conste la presentación de alegación alguna al respecto.

Asimismo es emitido informe por el Director del Área de Ingeniería Civil señalando: *“- Se ha incluido el trazado del carril bici previsto en el Plan General, si bien esta solución es incompatible con la sección transversal propuesta en el punto 1 del anterior informe; deberá reajustarse en el proyecto de urbanización la sección transversal con objeto de incluir una mediana, en consonancia con el diseño del vial de la margen izquierda del Río Tormes. - La red de abastecimiento se malla con la red de la Avda. de La Salle y se señala su prolongación, fuera de los límites del Sector, con la de la Calle Huertas de la Vega. Dicha conexión debe ser recogida en el Proyecto de Urbanización. - Se ha dado cumplimiento a lo establecido respecto a la red de riego, red de saneamiento, red de pluviales, red de alumbrado público, red de distribución de energía eléctrica y red de telecomunicaciones. En relación a los aspectos referidos a los Sistemas Generales: se incluye como coste de urbanización propio del Sector, el establecido en el anterior informe de una vía sencilla que discurre por el Sistema General Viario. Asimismo se incluye en el nuevo documento presentado el coste estimado de los sistemas generales interiores al sector y exteriores necesarios para el correcto funcionamiento de éste; valorados al mismo precio unitario, por metro cuadrado, que el adoptado en la elaboración del PGOU”*.

A la vista de lo expuesto, habiendo sido incorporadas al documento las correcciones inicialmente interesadas por los Servicios Técnicos Municipales, y en virtud de lo señalado en los artículos 55, 61 y 144 de la LUCyL; 163, 165, 174, 175, 402 y 425 del RUCyL; así como en el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las bases del régimen local, esta Comisión PROPONE a V.E. ACUERDE:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el “Estudio de Detalle Sector SU-NC22” promovido por Inmobiliaria Josima S.L., según documentación fechada en abril de 2010, redactada por el Arquitecto D. Roberto Silguero Ayuso, y visada por el Colegio Oficial correspondiente el día 18 de junio de 2010, en los términos indicados en el expositivo del presente dictamen.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Urbanismo y Vivienda

SEGUNDO.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Eustaquio Andrés Sánchez en representación de Negocios Inmobiliarios Dresner S.L., D^a Teresa Jiménez Torres, y D. Luis Hernández Sánchez, en base a los razonamientos señalados en los informes municipales, y recogidos en el expositivo del presente dictamen.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a la Comisión Territorial de Urbanismo de Castilla y León, acompañando ejemplar completo y diligenciado junto con su soporte informático, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad (acompañando un ejemplar del instrumento aprobado en formato digital), a los promotores (acompañando una copia del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero), y a los personados en información pública. Asimismo, un ejemplar en formato digital será remitido al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León

CUARTO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, con las particularidades previstas en el Art. 61.2 de la LUCyL, y en la página web municipal, manteniendo en esta última un ejemplar de la documentación aprobada.”

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

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

Salamanca, a 22 de julio de 2010

EL TTE. DE ALCALDE
Fdo. Salvador Cruz García