I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/674/2011, de 2 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca número 2.1 «Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso».

VISTO el expediente sobre la «*Modificación n.º 2.1: Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida de oficio por el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El término municipal de Salamanca se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 («B.O.C. y L.» de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido y que, en el marco definido por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo.– El objeto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca denominada «*Modificación n.º 2.1. Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso*» se sintetiza en justificar el mantenimiento de los índices de integración social (reservas de VPO) y el índice de variedad de uso en los sectores urbanizables del vigente Plan General.

En cuanto a la justificación del mantenimiento de los índices de integración social (reservas de VPO), la modificación considera que según los nuevos estándares exigidos en la última reforma del RUCyL (30% edificabilidad residencial), el defecto resultante de m^2 edificables destinados para la construcción de viviendas protegidas en suelo urbano no consolidado (-36.839 m^2.e) se vería compensado con el exceso previsto en el suelo urbanizable y en los planes de desarrollo en tramitación (+272.563 m^2.e), y aún así el conjunto de la reserva para viviendas protegidas en suelo urbano no consolidado y urbanizable (en m^2 edificables) estaría muy por encima de la exigencia reglamentaria (+235.724 m^2.e).

Según la propuesta, la reserva en suelo urbano no consolidado es siempre superior al 10% de la edificabilidad residencial del sector. Además, si consideramos el exceso de las VPO en suelo urbanizable, los objetivos municipales compensarían en el suelo urbanizable la reserva genérica del 30% en el suelo urbano no consolidado, y aún así se excederían en su conjunto las exigencias legales.

Por tanto se propone mantener las mismas reservas vigentes de viviendas de protección, es decir, los mismos índices de integración social previstos en el PGOU 2007, junto con las determinaciones de los planes de desarrollo aprobados o en tramitación, considerando su adaptación a las actuales exigencias legales y reglamentarias en la materia.

Por otra parte se propone la reducción del índice de variedad de uso del 20% al 10%, de acuerdo con la exigencia reglamentaria vigente tras la última modificación del RUCyL.

Tercero.– De forma conjunta para el conjunto de modificaciones incluidas en la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana, Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca, de acuerdo con el documento dispuesto para su aprobación inicial, se somete a los preceptivos informes de la Excma. Diputación Provincial de Salamanca, de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca; como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo, en aplicación del Art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El contenido de estos informes puede concretarse en los siguientes términos:

– El 6 de marzo de 2010 la Subdelegación del Gobierno en Salamanca informa que, conforme la redacción del artículo 52.4 de la Ley 10/2002, de 8 de abril, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado directamente de los órganos estatales competentes en la correspondiente materia, adjuntado un Anexo sobre las posibles competencias de gestión sobre bienes mas frecuentemente afectos por los instrumentos de planeamiento urbanístico.

– El 27 de marzo de 2010 la Dependencia Provincial de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca remite informe sobre la modificación en el que se señala que «*…examinado el documento facilitado se observa que no afecta a la infraestructura energética básica, de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.*»

– El 15 de abril de 2010 la Diputación Provincial remite informe favorable a los efectos del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo y del artículo 16.6 de la Ley de Carreteras de Castilla y León sobre las afecciones a las carreteras de titularidad de esa Diputación Provincial, informando lo siguiente:

  – La Modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004 propuesta, afecta a propiedades de la Diputación Provincial de Salamanca, concretamente al edificio conocido como Centro de Cultura tradicional, ubicado entre las calles Consuelo n.º 23, Miñagustín y Plaza de Colón, del municipio de Salamanca, dicho inmueble figura en el Inventario de Patrimonio de la Diputación, con el número de orden 1.1.00004. Dicha modificación consiste en le alteración de la ficha n.º 426 del Catálogo de

edificios de interés y de las condiciones urbanísticas del PGOU de Salamanca, y se concluye informando favorablemente a efectos de patrimonio, ya que se estima que la modificación propuesta no supone una alteración desventajosa para los bienes de la Diputación.

– La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, previo requerimiento al Ayuntamiento del Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico afectado y su posterior aportación por el Ayuntamiento, en su sesión de 7 de mayo de 2010 informa favorablemente la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004.

– El 21 de mayo de 2010 el Servicio Territorial de Medio Ambiente informa por una parte, que ninguno de los 16 supuestos en que se basa la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, se encuentra entre los casos contemplados en el Art. 52 bis de la Ley 4/2008, por lo que dicha modificación no necesita nuevo trámite ambiental. Por otra parte, que entiende que todas las modificaciones afectan a cuestiones urbanísticas dentro del suelo urbano, por lo que no se verían afectadas por ninguna materia vinculante de la que sea competente dicho Servicio.

– La Agencia de Protección Civil y Consumo, en fecha 20 de julio de 2010, informa que el municipio de Salamanca se encuentra dentro de la Zona de Alerta e Intervención del establecimiento CÍA. LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A., afectado por el R.D. 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Asimismo y conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en «B.O.C. y L.» de fecha 3 de marzo de 2010, Salamanca a efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un riesgo medio. Por lo que dicho expediente, en lo relativo a Protección Civil debe contener un análisis de riesgos, que comprenda tanto los riesgos naturales como los tecnológicos, y dicho análisis deberá tenerse en cuenta a la hora de asignar los diferentes usos del suelo, para evitar situaciones de riesgo para la población.

  Tras la entrada en vigor de la disposición final novena de la Ley 9/2010, de 22 de diciembre, de medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, que modifica la redacción del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico, dicho informe sólo es preceptivo cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

– La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 20 de julio de 2010, emite informe en relación a la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, en el que se distinguen observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010 y observaciones particularizadas en relación a alguna de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2, en concreto la *Modificación n.º 2.1: Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso* resultaría afectada por las siguientes:

1.– *Observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010.*

– En la documentación remitida en papel, el tomo constitutivo de la Memoria Vinculante 2/3 no contiene las páginas correspondientes de la 196 a la 204.

– El documento de memoria de la ordenación de un Plan General, o de sus modificaciones, de acuerdo con el artículo 112 del RUCyL debe ser un documento único, titulado memoria Vinculante, y cuyo contenido integre tanto los objetivos y propuestas, como su justificación. Por tanto, dentro de la documentación presentada, deberá eliminarse formalmente la Memoria Justificativa e integrarse su contenido dentro de la Memoria Vinculante.

– Por otra parte, el capítulo 5 de la Memoria Justificativa, denominado «Contenido y justificación de las Modificaciones Propuestas», esta completamente desposeído del contenido enunciado, por lo que debería ser suprimido por su total ausencia de contenido alguno.

2.– *Observaciones particularizadas en relación a algunas de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2:*

Modificación n.º 1. Índice de Variedad de Uso.

No se justifica la alteración del índice de variedad de uso más allá del cumplimiento estricto del reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras su última reforma, ni se analiza en la memoria su repercusión en las previsiones del PGOU vigente.

El Art. 86.2 especifica que «para cada sector, el PGOU debe fijar un índice de variedad de uso igual o superior al 10%». Por tanto, debe ser un índice que se establezca para cada sector, en base al análisis detallado de sus circunstancias concretas, y no para el conjunto de los sectores de forma genérica. Así pues, no parece ser una justificación suficiente el cumplimiento estricto de la generalidad en su conjunto, sin un análisis concreto de cada sector.

Respecto al posible aumento del número de viviendas, el representante municipal hace notar que no se puede producir aumento del número máximo de viviendas en los sectores puesto que este número ya está señalado y no se altera con la modificación. Comprobada la cuestión, se acepta por lo que este informe de la Ponencia Técnica considera que no es necesario subsanar esta cuestión señalada en el informe previo del Servicio de Urbanismo.

Cuarto.– El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 4/2010 celebrada el día 25 de marzo de 2010, por unanimidad de los miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar inicialmente la «*Modificación Puntual n.º 2.1: Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en marzo de 2010 y redactada por los Técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento.

Se remite un ejemplar del proyecto aprobado inicialmente al Registro de la Propiedad n.º 1 de Salamanca, para su publicidad, en cumplimiento del artículo 155.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Quinto.– La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública por el plazo máximo de dos meses, con inserción de anuncios en el «B.O.C. y L.» n.º 187, de 25 de septiembre de 2007, en el «B.O.P.» n.º 81 de fecha 30 de abril de 2010, en la *«Tribuna de Salamanca»* de fecha 20 de abril de 2010, y en la página Web del Ayuntamiento.

Durante el período de exposición pública no ha sido presentada ninguna alegación, como se constata en Diligencia del Técnico de Administración General del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2010.

Sexto.– El documento dispuesto para aprobación provisional, fechado a noviembre de 2010 y redactado por los técnicos del Área del Urbanismo y Vivienda, incorpora una serie de cambios respecto de la documentación inicialmente aprobada, consecuencia de los informes sectoriales emitidos.

El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 16/2010 celebrada el día 30 de diciembre de 2010, por unanimidad de los miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar provisionalmente el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar provisionalmente la «*Modificación n.º 2.1. Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en noviembre de 2010, en los términos señalados en el expositivo del Dictamen. También acuerda remitir la documentación a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

Dicho acuerdo es notificado a los organismos a los que se había solicitado informe previo.

Séptimo.– Con fecha 11 de febrero de 2011, ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, copia del expediente administrativo y tres ejemplares de la documentación técnica en formato papel, con su correspondiente soporte informático, relativo a la «*Modificación n.º 2.1: Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, para su aprobación definitiva.

El 27 de abril de 2011 se reunió el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, acordó informar favorablemente la «*Modificación n.º 2.1:Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La *Modificación n.º 2.1: Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso* del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, afecta a las determinaciones de ordenación general establecidas en el artículo 86.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en concreto al índice de integración social

y al de variedad de uso de los sectores de suelo urbanizable. Por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 58.3, que se remite al 54.2, todos ellos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el Art. 136.2 de la citada Ley 5/1999, y el Art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.– La tramitación de la Modificación se adecua a lo establecido en el Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: así el Ayuntamiento de Salamanca ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el «B.O.C. y L.» y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado Art. 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, en cumplimiento del Art. 153 del Reglamento de Castilla y León, conforme a su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, el documento conjunto de la modificación n.º 2, dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los informes previos de la Diputación Provincial y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Ambos han sido emitidos expresamente.

También se ha recabado los informes exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado (Subdelegación del Gobierno en Salamanca), como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, (Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo). Todo ellos han sido emitidos de forma expresa.

En cumplimiento del Art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el Art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Salamanca ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Modificación, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme a su nueva redacción por la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y aprobados con la mayoría establecida en el Art. 47.2.II del mismo Texto Legal, conforme la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

IV.– Respecto del contenido y justificación de la presente «*Modificación n.º 2.1: Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso*», se describe en el antecedente segundo.

En el Pleno del Consejo, de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, se ratificó el contenido del informe técnico previo del Servicio de Urbanismo, de fecha 17 de

febrero de 2011 en el que se verificaba el cumplimiento de la observación indicada en el informe de la Ponencia Técnica de fecha 20 de julio de 2010, en los siguientes términos:

> «*No se justifica la alteración del índice de variedad de uso más allá del cumplimiento estricto del reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras su última reforma, ni se analiza en la memoria su repercusión en las previsiones del PGOU vigente.*
>
> *El Art. 86.2 especifica que «para cada sector, el PGOU debe fijar un índice de variedad de uso igual o superior al 10%». Por tanto, debe ser un índice que se establezca para cada sector, en base al análisis detallado de sus circunstancias concretas, y no para el conjunto de los sectores de forma genérica. Así pues, no parece ser una justificación suficiente el cumplimiento estricto de la generalidad en su conjunto, sin un análisis concreto de cada sector.*»

En el informe previo, también se advertía:

> La nueva propuesta presentada incluye una nueva justificación sobre la reducción del índice de variedad de uso. Se sintetiza la justificación en el hecho de que la última modificación de la legislación urbanística impide considerar la vivienda protegida como un uso computable en el índice de variedad de uso, en contra de lo que determinaba el PGOU 2007, y por tanto, se reduce el citado índice del 20% al 10% (mínimo legal) con el fin de no variar las previsiones municipales.
>
> Se considera adecuada la justificación aportada, si bien la justificación se considera que sigue siendo una justificación genérica para el conjunto de los sectores, y no particularizada sector a sector como parece pretender el citado Art. 86.2 del RUCyL. En todo caso, pudiera considerarse que lo que se justifica en esta modificación es la «reducción» genérica de este índice, que afecta a todos los sectores por igual, y no el establecimiento de este índice, determinación que pertenece a la redacción del PGOU 2007, y por tanto es donde se debería justificar este extremo con detalle.

El Pleno del Consejo concluyó informando favorablemente la modificación, aceptando la justificación municipal aportada sobre el índice de variedad de uso.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y; el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la *«Modificación n.º 2.1: Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso»* del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo con el documento técnico aprobado provisionalmente.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, que se interpondrá, conforme al Art. 25

de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 2 de mayo de 2011.

El Consejero,
Fdo.: Antonio Silván Rodríguez

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo y Vivienda

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA

MODIFICACIÓN Nº 2.1

Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010

C/ Iscar Peyra 24-26 37002 SALAMANCA www.aytosalamanca.es

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

EQUIPO REDACTOR:

Abarquero Espina, Paloma. Arquitecto. Directora Área de Licencias y Obras.

Abarquero Espina, Estrella. Arquitecto.

Andrés Holgado, Alfredo. Arquitecto. Gerente Patronato Mpal. Vivienda y Urbanismo.

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.

Del Olmo Guarido, Carmen. Arquitecto.

Fraile García, José Alberto. Ingeniero Industrial.

García Conde Angoso, Manuel. Arquitecto. Jefe del Servicio de Licencias.

Lombardía Morcillo, Fernando. Arquitecto. Jefe del Servicio de Planeamiento.

Nieto Estella, Mª. Eugenia. Arquitecto Técnico.

RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA

MODIFICACIÓN Nº 2.1

Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010

C/ Iscar Peyra 24-26 37002 SALAMANCA www.aytosalamanca.es

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

INDICE:

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN..... 1

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 1

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN 2

4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL 3

5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE 4

6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA 5

7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA VIGENTE 5

8. NORMATIVA VIGENTE 6
8.1. Reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas 6
8.2. Índice de variedad de uso 7

9. DESARROLLO DE LA REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA 7
Reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas 7
Índice de variedad de uso 13

10. CONCLUSIÓN PROPUESTA 18

11. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 20

12. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL 21

13. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L. 22

14. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L. 23

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente modificación nº 2.1 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, por iniciativa pública del Excmo. Ayto. de Salamanca.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

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).

Tras una vigencia de dos años desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, se redacta la presente Modificación Puntual nº 2.1 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la justificación del mantenimiento de los índices de integración social (reserva de viviendas protegidas) en los nuevos desarrollos residenciales, así como la determinación del índice de variedad de uso de los sectores de suelos urbanizables según la normativa vigente.

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante L.U.C. y L.), "*Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años*". El art. 168 del R.U.C. y L., en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 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 2.1, no se produce ninguna reconsideración 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, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará.

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C. y L., y el art. 169 del R.U.C. y L. afirman que: "*Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos*". Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación nº 2.1 que se propone en el presente documento, no es sino la confirmación de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

vigente, que es necesario justificar de acuerdo a la modificación de la normativa urbanística producida desde su aprobación definitiva.

4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la L.U.C. y L. "*Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente*", señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del R.U.C. y L.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 2.1 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior 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 L.U.C. y L. (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto R.U.C. y L.) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.

- No realiza ninguna observación, 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.

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

- 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.

5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 2 .1 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 R.U.C. y L.

Por tanto, en los apartados siguientes, 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 su contenido, y tal y como se indicaba anteriormente, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente.

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA.

Se redacta el presente documento al objeto de analizar la situación actual de la reserva prevista de viviendas protegidas definidas por la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, dada la nueva situación creada por la entrada en vigor de nuevas legislaciones, tanto estatales (Ley Estatal 8/2007, de 28 de mayo, hoy derogada, de Suelo y su posterior Refundido por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio), como autonómicas (Leyes 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y 17/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Financieras), así como por el Decreto 45/2009 de 9 de julio, por el que se modifica el R.U.C. y L.. Del mismo modo se plantea la determinación del índice de variedad de uso de acuerdo a lo establecido en la nueva normativa urbanística.

7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA VIGENTE.

7.1. Reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas.

En el momento de la aprobación de la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, en adelante P.G.O.U., sólo la normativa urbanística autonómica determinaba unas reservas para la construcción de viviendas con protección pública, siendo dicha normativa la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de Urbanismo, el cual planteaba en su artículo 87, modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre, las siguientes reservas de la edificabilidad residencial de cada sector, con un máximo del 80%:

- En suelo urbano no consolidado: 10%.
- En suelo urbanizable delimitado: 20%.
- En suelo urbanizable no delimitado: 30%

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Con este criterio el P.G.O.U. determinó unos índices de reservas superiores, alcanzado:

- En suelo urbano no consolidado: 10%, excepto en los sectores SU-NC-32 y SU-NC-41, cuyo índice de integración social se fijó en el 100%.
- En suelo urbanizable delimitado: 30%, excepto en el sector Miralrío que por su tamaño y existencia de una edificación catalogada que reducía la disponibilidad de suelo para la zonificación de edificación residencial, se fijó en el 25%.
- En suelo urbanizable no delimitado: 50%

7.2. Índice de variedad de uso.

En cuanto al índice de variedad de uso, la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca determinó los límites mínimos exigidos en la legislación vigente en su momento del 10% para suelo urbano no consolidado y del 20% para el suelo urbanizable, según el art. 86.2.d) del R.U.C. y L..

8. NORMATIVA VIGENTE.

8.1. Reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas.

Tras la entrada en vigor de las legislaciones señaladas en el apartado de este documento, la Ley 4/08, en su art. 3.10 de modificación de las letras a) y b) del apartado 2 del art. 38 de la Ley 5/99 (en idénticos términos se pronuncia el art. 87 del nuevo texto vigente del R.U.C. y L.), establece:

"El planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. No obstante, de forma excepcional y justificada, el planeamiento general podrá:
1°. En suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás municipios, justificándolo en el cumplimiento de los

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.
2º. En suelo urbanizable, reducir la reserva al 20 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y al 10 por ciento en determinados sectores de los demás municipios. A tal efecto se aplicarán los criterios señalados en el apartado anterior, justificando, en todo caso, el cumplimiento de la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del ámbito de planeamiento general, con una distribución respetuosa con el principio de cohesión social".

A continuación se procede al análisis de la situación de la reserva de viviendas protegidas en los diferentes sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, tras el desarrollo de algunos de ellos.

8.2. Índice de variedad de uso.

En cuanto al índice de variedad de uso, la nueva redacción dada la art. 86.2.d) del R.U.C. y L., no sólo rebaja el porcentaje correspondiente al suelo urbanizable al 10%, sino que también cambia su regla de aplicación, por lo que se considera necesario adaptar las determinaciones reflejadas en las fichas del Título IX de Normas específicas para el suelo urbanizable.

9. DESARROLLO DE LA REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.

9.1. Reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas.

Tras algo más de dos años de vigencia, se han desarrollado diferentes sectores tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable, que han promovido un mayor número de viviendas con protección sobre las exigidas por el P.G.O.U..

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

9.1.1. Sectores de suelo urbano no consolidado.

En la tabla que se acompaña se exponen las características y condiciones de los 51 sectores que propone el P.G.O.U. de Salamanca, debiéndose tener en cuenta lo siguiente:

- Los sectores SU-NC SE 20 y 25, poseen un uso predominante industrial.
- El sector SU-NC SE 50, posee un uso predominante terciario.
- El sector SU-NC SE 44, posee un uso predominante de equipamiento.
- Los sectores SU-NC SE 13, 33, 36 y 37 provienen de planeamientos aprobados con el anterior P.G.O.U..
- El sector SU-NC SE 2 ya ha sido aprobado definitivamente el Estudio de Detalle necesario.
- El sector SU-NC SE 42 se están realizando convenios con los propietarios que permitan disponer la totalidad de los terrenos, por lo que, tras la adquisición municipal, el total de las viviendas previstas serían protegidas.

Tras estas consideraciones, podemos estimar que la densidad máxima de edificación en los sectores de suelo urbano no consolidado asciende a 424.806,97 m2, con una densidad de población de 3.896 viviendas.

Esto implicaría que, descontando el 10% del índice de variedad de uso que se exige a cada sector, tendríamos una densidad máxima de edificación de 382.326,27 m2.

Por todo ello, la reserva que exige la vigente normativa urbanística la podríamos estimar en 114.698 m2, equiparable a 1.169 viviendas. En el conjunto de los sectores de uso residencial con reserva inferior al 30%,

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

esto implicaría un déficit de 67.335 m2, o de 677 viviendas. Del mismo modo, los excesos producidos por los sectores desarrollados con aprobación inicial, así como los sectores 32 y 41 con una reserva exigida del 100%, alcanza la cifra de 30.496,08 m2 o 225 viviendas. Por todo ello, podemos concluir que, en los sectores de suelo urbano no consolidado, existiría un déficit previsto de 36.838,92 m2, equivalente a 452 viviendas, en el momento de la aplicación de los límites impuestos en la nueva normativa autonómica.

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS — RESERVA VPP

SECTOR	SUPERFICIE (m2)		SUP. S.G	DENSIDAD EDIFICACION				DENSIDAD POBLACIÓN				INDICES				VPP (Ley Urbanismo) Art. 36							
	Bruta	Neta	(m2)	Bruta	Maxima	Indice m2/m2	Indice (m2/m2)	Maxima (v v	Indice (viv/Ha)	Mínima (v	Indice (viv/Ha)	Variedad uso	Variedad tipologica	Integración social	90% Densidad max residencia	VPP Nº min 10%	M2 edificables 10%	Nº vv 30%	m2 (30%)	Deficit vv 30%-10%	Deficit m2 30%-10%	Exceso sobre 30% viviendas	Exceso sobre 30% m2
SU-NC SE1	20 037	18 671	1 166	10 016 50	10 016 50	0 50	0 53	100	53	75	40	10%	vv Unif 50%	10%	9 016 65	10	901 67	30	2 705	20	1 803 33		
SU-NC SE2	32 250	30 747	1 503	19 370 61		0 60	0 63	194	63	123	40	10%		10%	-				-		-		
SU-NC SE3	75 189	50 077	22 114	37 594 50	37 594 50	0 50	0 75	351	70	200	40				33 835 05	35	3 383 51	105	10 151	70	6 767 01		
SU-NC SE4	44 239	42 245 88	1 993 12	29 630	29 630	1	0 7	296	70	169	40				26 667 00	30	2 666 70	89	8 000	59	5 333 40		
SU-NC SE5	2 646	2 446 24	134	2 276 76	2 276 76	2 00	0 93	17	70	8	40				2 049 08	2	204 91	5	615	3	409 82		
SU-NC SE6	10 372	9 872	500	9 676	9 676	2	0 96	69	70	39	40				8 710 20	7	871 02	21	2 613	14	1 742 04		
SU-NC SE7	35 402	32 591	2 611	19 554 60	19 554 60	0 55	0 6	196	60	130	40	10%	vv unif 25%	10%	17 599 14	20	1 759 91	59	5 280	39	3 519 63		
SU-NC SE8	8 671	8 029	642	6 653 25	6 653 25	0 75	0 83	56	70	32	40	10%		10%	5 987 93	6	598 79	17	1 796	11	1 197 59		
SU-NC SE9	22 521	22300	221	9 009 20	9 009 20	0 4	0 404	89	40	89	40	10%		10%	8 108 28	9	810 83	27	2 432	18	1 621 66		
SU-NC SE10	14 775	11 667	2 908	11 667	11 667	0 8	1	83	70	47	40	10%		10%	10 500 30	8	1 066 03	25	3 204	17	2 136 06		
SU-NC SE11	1 401	1 051	350	525 5	525 5	1 5	0 5	7	70	4	40	10%		10%	472 95	1	47 30	2	142	1	94 59		
SU-NC SE12	6 733 35	6 396 35	337	3 367	3 367	0 5	0 52	33	52	26	40	10%	Mín 22 vv Unif	10%	3 030 30	3	303 03	10	909	7	606 06		
SU-NC SE13	117 684 70	106 304 70	11 380	106 304 70		0 91	1	744	70	425	40	10%		10%	-				-		-		
SU-NC SE14	23 217	22 217	1000	22 217	22 217	0 9569	1	156	70	89	40	10%		10%	19 995 30	16	1 999 53	47	5 999	31	3 999 06		
SU-NC SE15	16 612	16 112	500	6 306	6 306	0 5	0 515	83	51 5	64	40	10%	Parc Vv Unif 73 m	10%	7 475 40	8	747 54	25	2 243	17	1 495 06		
SU-NC SE16	11 268	6 698	4 570	5 634	5 634	0 5	0 84	47	70	27	40	10%		10%	5 070 60	5	507 06	14	1 521	9	1 014 12		
SU-NC SE17	21 229	20 506	723	15 516	15 516	2	0 76	143	70	82	40	10%		10%	13 966 20	14	1 396 62	43	4 190	29	2 793 24		
SU-NC SE18	12 979	11 073	1 906	7 136 45	7 136 45	0 55	0 6446	71	64	44	40	10%		10%	6 424 61	7	642 46	21	1 927	14	1 284 92		
SU-NC SE19	3 677	3 386	291	2 907 75	2 907 75	0 75	0 61	25	70	14	40	10%		10%	2 616 98	3	261 70	8	785	5	523 40		
SU-NC SE20								Industria							-				-		-		
SU-NC SE21	45 309 35	44 309 35	1000	25 096	25 096	1 05	0 57	306	70	177	40	10%		10%	22 568 20	31	2 256 82	92	6 776			83	14 353 59
SU-NC SE22	15 128	10 213	4 915	10 213	10 213	0 67	1	71	70	41	40	10%		10%	9 191 70	7	919 17	21	2 756	14	1 838 34		
SU-NC SE23	26 707	25 709	998	13 366 98	13 366 98	0 5	0 52	134	52	103	40	10%	Mín 30% vv Unif	10%	12 031 61	13	1 203 16	40	3 610	27	2 406 36		
SU-NC SE24	31 403	20 548	10 855	12 561	12 561	0 4	0 61	125	61	82	40	10%	Mín 30% vv Unif	10%	11 304 90	13	1 130 49	38	3 391	25	2 260 98		
SU-NC SE25	63 231	44 945	18 286	25 813 50		0 5	0 57	Industria							-				-		-		
SU-NC SE26	15 603	14 433	1 170	11 702 25	11 702 25	0 75	0 61	101	70	56	40	10%		10%	10 532 03	10	1 053 20	30	3 160	20	2 106 41		
SU-NC SE27	7 157	6373	784	3 350	3 350	1	0 5256	34	53	25	40	10%		10%	3 015 00	3	301 50	10	905	7	603 00		
SU-NC SE28	43 009	41 178	1 831	15 463	15 463	0 4	0 375	165	40	165	40	10%		10%	13 916 70	17	1 391 67	50	4 175	33	2 783 34		
SU-NC SE29	425	391	10	342	342	2	0 67	3	70	2	40	10%		10%	307 80	0	30 78	1	92	1	61 56		
SU-NC SE30	11 646	10 986	760	9 064	9 064	0 76	0 83	76	70	44	40	10%		10%	8 175 60	8	817 56	23	2 453	15	1 635 12		
SU-NC SE31	9 869	9 249	620	7 500	7 500	0 76	0 61	65	70	37	40	10%		10%	6 750 00	7	675 00	20	2 025	13	1 350 00		
SU-NC SE32	25 692	24 616	1 076	21 662	21 662	0 64	0 88	172	70	96	40	10%		100%	19 495 80	17	1 949 58	52	5 849			120	13 647 06
SU-NC SE33	16 183 62	16 183 62													-				-		-		
SU-NC SE34	12 938	10 280	2 658	10 280	10 280	0 7945	1	72	70	41	40	10%		10%	9 252 00	7	925 20	22	2 776	14	1 850 40		
SU-NC SE35	16 670	16 122	548	16 122	16 122	0 967	1	113	70	64	40	10%		10%	14 509 80	11	1 450 98	34	4 353	23	2 901 96		
SU-NC SE36	144 797	144 100						Sector 36A							-				-		-		
SU-NC SE37	45 867	45 867						Corte ngés							-				-		-		
SU-NC SE38	496 7	453 7	43	431	431	2	0 95	3	70	2	40	10%		10%	387 90	0	38 79	1	116	1	77 58		
SU-NC SE39	4 486	4 266	220	2 261	2 261	0 5	0 53	23	53	17	40	10%		10%	2 034 90	2	203 49	7	610	5	406 98		
SU-NC SE40	55 398	53 032	2 366	23 864	23 864	0 43	0 45	223	42	212	40	10%		10%	21 477 60	22	2 147 76	67	6 443	45	4 295 52		
SU-NC SE41	5 606	4 606	1000	3 961	3 961	0 7	0 86	32	70	18	40	10%		100%	3 564 90	3	356 49	10	1 069			22	2 495 43
SU-NC SE42	375	341	10	341		2	1		70	1	40	10%		10%	-						-		
SU-NC SE43	92	63	10	75	75	2	0 66	1	70	1	40	10%		10%	67 50	0	6 75	0	20	0	13 50		
SU-NC SE44	16 461	16 461						Eq							-				-		-		
SU-NC SE45	10 769	9 443	1 326	3 776	3 776	0 35	0 4	38	40	38	40	10%		10%	3 396 40	4	339 64	11	1 020	8	679 66		
SU-NC SE46	16 106	15 301	805	8 109 53	8 109 53	0 5	0 53	81	53	61	40	10%		10%	7 296 58	8	729 66	24	2 190	16	1 459 72		
SU-NC SE47	9 748	9 196	552	4 874	4 874	0 5	0 53	49	53	37	40	10%		10%	4 386 60	5	438 66	15	1 316	10	877 32		
SU-NC SE48	7 432	7 011	421	3 716	3 716	0 5	0 53	37	53	26	40	10%		10%	3 344 40	4	334 44	11	1 003	7	668 96		
SU-NC SE49	18 486	17 440	1 046	9 243	9 243	0 5	0 53	92	53	70	40	10%		10%	8 318 70	9	831 87	28	2 496	18	1 663 74		
SU-NC SE50	10 765	9 765	1000	9 765		0 907	1	T					10%		-		0 00		-		-		
SU-NC SE51	11 711	11 048	663	5 855	5 855	1	0 53	59	53	44	40	10%		10%	5 269 50	6	526 95	16	1 581	12	1 053 90		
					424 606 97			3 896							382 326 27	390	38 232 63	1 169	114 698	877	67335	225	30.496,08

No entran en calculo:

- P.G.Anterior
- Uso Industrial
- Convenios (en trámite)
- Usos no residenciales
- Estudios Detalles A.D.
- Esudios Detalle A.I.

Deficit 67.335 m2 - 30.496,08 m2 = 36.838,92 m2
Deficit Viviendas: 877-225 = 652 viviendas

C/ Iscar Peyra 24-26 – 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

9.1.2. Sectores de suelo urbanizable.

Del mismo modo, en la tabla que se acompaña se enumeran los diferentes sectores, con sus estimaciones de edificabilidad residencial y número de viviendas correspondientes al índice de integración social, resultando que por el exceso ya comprometido por los diferentes planeamientos aprobados, podemos concluir en que existe un exceso de 272.563,00 m2. Mencionar que estas cifras pueden verse claramente incrementadas ya que existen sectores, como el Marín II, en los que la iniciativa privada está proponiendo en la fase de tramitación, fijar reservas de hasta el 50% de la edificabilidad residencial.

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

Núm. 102 Viernes, 27 de mayo de 2011 Pág. 41014
Boletín Oficial de Castilla y León
BOCYL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

URBANISMO Y VIVIENDA

SECTORES	APROBACIÓN	INDICE VARIEDAD USO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (VPO+libre) (M2)	ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL, SEGÚN PGOU	ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL, SEGÚN P.P.	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPO, APROBACIÓN INIC/DEFINITIVA (M2)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPO MÍNIMA EXIGIDA 30%	EXCESO/DEFECTO ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	EXCESO/DEFECTO DE EDIFICABILIDAD VPO (M2)	Nº máx viviendas	nº viviendas C. Joven	nº vivienda libre	nº vivienda protegida
MARÍN I	Aprob. Inicial: 12/11/07 Aprob. Defin.:06/03/08	21,8%: TERCIARIO(13,9), VPO(7,6%) 30,26% COMERCIAL	119.208,99	30,00%	30,68%	36.573,82	35.762,70	0,68%	**811**	1.385	1.439	991	Gnal 340 joven 108 (54)
MARÍN II	Aprob. Inicial:18/03/08 Aprob. Defin.:suspendida		103.709,56	30,00%	30,01%	31.125,02	31.112,87	0,012%	**12**	1.487	1.487	1.041	Gnal 336 joven 110 (55)
ZURGUÉN II	Aprob. Inicial:29/02/08 Aprob. Defin.:04/09/08		250.002,76	30,00%	89,81%	224.522,76	75.000,83	59,81%	**149.522**	2.492	3.026	198	Gnal 1.760 joven 1,068 (534)
TEJAR DE AULINO	Aprob. Inicial:25/07/08 Aprob. Defin.:02/04/2009	6%COMERC 14% VPO	48.602,73	30,00%	37,45%	18.200,17	14.580,82	7,45%	**3.619**	517	571	326	Gnal 137 joven 108(54)
LAS CABEZAS	Aprob. Inicial:05/12/08 Aprob. Defin.:		252.062,49	30,00%	35,21%	88.758,17	75.618,75	5,21%	**13.139**	2.682	2.852	1.746	Gnal 766 joven 340 (170)
EL PILAR	Aprob. Inicial: 06/03/09 Aprob. Defin.:		263.491,04	30,00%	35,21%	92.782,48	79.047,31	5,21%	**13.735**	2.803	2.982	bloque 1.698 Unifamiliar 127	Gnal 800 joven 357 (178)
CRUZ VERDE	Aprob. Inicial:en tramitación Aprob. Defin.:	13%COMERC 7% VPO	270.843,00	30,00%	30,026%	81.260,00	81.253,00	0,026%	**7**	3.059	3.219	bloque 2.074 Unifamiliar 65	Gnal 756 joven 324 (162)
LAS PEÑISCAS I	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:	20% EDIFICAB. DESTINADA OTROS USOS NO RESIDENCIAL	149.436,00	30,00%		44.830,80	44.830,80	0%	**0**	57,69viv/Ha			
VALLE SAN MARTÍN	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:		192.808,00	30,00%		57.842,40	57.842,40	0%	**0**	69,95viv/Ha			
LAS GALANAS	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:		181.548,00	30,00%		54.464,40	54.464,40	0%	**0**	57,69viv/Ha			
BOTIJAS	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:		113.976,00	30,00%		34.192,80	34.192,80	0%	**0**	57,68viv/Ha			
VALHONDO	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:		90.648,00	30,00%		27.194,40	27.194,40	0%	**0**	57,69viv/Ha			
LA MORAL	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:		145.908,00	30,00%		43.772,40	43.772,40	0%	**0**	57,70viv/Ha			
MIRALRÍO	Aprob. Inicial: presentada documentación Aprob. Defin.:	13% TERCIARIO(6 es comerca) 7% VPO	15.853,21	25,00%	25,00%	3.963,30	4.755,96	-5%	**-793**	53,89viv/Ha= 182	190	139,00	Gnal 35 joven 16 (8)
TEJAR VIEJO	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:	20% EDIFICAB. DESTINADA OTROS USOS NO RESIDENCIAL	29.448,00	30,00%		8.834,40	8.834,40	0%	**0**	57,70viv/Ha			
YUGADAS	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:		53.640,00	30,00%		16.092,00	16.092,00	0%	**0**	57,70viv/Ha			
LAS PEÑISCAS II	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:		53.430,40	50,00%		26.715,20	16.029,12	20%	**10.686**	39,50viv/Ha			
LOS PISONES	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:		175.612,00	50,00%		87.806,00	52.683,60	20%	**35.122**	39,33viv/Ha			
LOS CLAUDIOS	Aprob. Inicial: Aprob. Defin.:		233.504,80	50,00%		116.752,40	70.051,44	20%	**46.701**	39,78viv/Ha			
								TOTAL	**272.563**				

C/ Iscar Peyra 24-26 – 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

9.1.3. Resumen conjunto.

Por lo anteriormente expuesto, podemos concluir, que con las cifras comprometidas en los diferentes planeamientos, en el momento de redacción del presente documento, existiría un exceso, sobre los mínimos exigidos por la normativa vigente, de:

272.563,00 – 36.838,92 = 235.724,08 m2

9.2. Índice de variedad de uso.

En el apartado 3 "Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente" de la Memoria de la Modificación propuesta, se afirma que: "*En cuanto al índice de variedad de uso, la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca determinó los límites mínimos exigidos en la legislación vigente en su momento del 10% para suelo urbano no consolidado y del 20% para el suelo urbanizable, según el art. 86.2.d) del R.U.C. y L.*". Y es que la redacción inicial del mencionado artículo, vigente en el momento de la aprobación de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca era:

> d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, entre los cuales puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior:
>
> 1º. En suelo urbano no consolidado: al 10 por ciento.
>
> 2º. En suelo urbanizable: al 20 por ciento.

Por lo tanto, en dicho índice se podía incluir el uso residencial de viviendas con protección pública.

Este Excmo. Ayto. de Salamanca realizó una consulta a la Consejería Fomento en cuanto a interpretar si en este índice se podían incluir las viviendas a construir para cumplir la reserva de viviendas protegidas del art. 87 del R.U.C. y L., o bien debían ser a mayores, en la que se indicaba:

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

"En el momento de aplicación de esta normativa debido a los nuevos desarrollos de la Revisión – Adaptación del PGOU de Salamanca, entendemos lo siguiente:

- *Está claro en la lectura que existe posibilidad de que se incluya en este índice de variedad de uso la construcción de viviendas protegidas.*
- *Dado que la legislación autonómica no lo especifica, tal posibilidad debe entenderse como de competencia municipal. Es decir, será el propio Ayuntamiento quien, a la vista del sector concreto y, según sus criterios de política municipal de vivienda, autorice o nó, la inclusión de estas construcciones como parte del índice de variedad de uso.*
- *Por otra parte, y como concepto diferenciado del anterior, el art. 86.2.4 del R.U.C. y L., determinan el índice de integración social, como "porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas de protección pública", fijando el art. 87 del mismo R.U.C. y L. los porcentajes mínimo y máximo que han de establecerse.*
- *Estos índices parecen encajar perfectamente con lo definido por el art. 10.b) de la Ley Estatal 8/07 de Suelo, que de acuerdo con lo expuesto en la Disposición final primera de dicha Ley de Suelo, tiene carácter de condición básica. Según dicho artículo, se deberá "destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública...". Es decir, con el claro objetivo que se insiste en reiteradas ocasiones en el texto estatal de fomentar la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, distingue usos productivos del residencial (variedad de uso) obligando a que una parte de este se dedique a la construcción de viviendas con algún régimen de protección (integración social).*

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

- *Y en conclusión:*
- *Que las viviendas que se exijan por el índice de integración social, son parte de la edificabilidad residencial que obligatoriamente se vincularán a algún régimen de protección.*
- *Que es el Ayuntamiento el único competente en autorizar la inclusión de viviendas protegidas como parte del índice de variedad de uso, y que se corresponderá a lo que la Ley Estatal de Suelo denomina otros usos productivos.*
- *Que en el caso de que el Ayuntamiento (cómo será lo más habitual) autorice a incluir este tipo de viviendas en el índice de variedad de uso, éstas serán a mayores de las que la legislación y el planeamiento han determinado con el índice de integración social, al tratarse de dos conceptos distintos, y ya que la aplicación simultánea podría entenderse como una burla de ley al poder coincidir estos dos índices (20% del aprovechamiento del sector frente a 30% de la edificabilidad residencial) y entender que incumpliría lo dispuesto por el art. 10.b) de la Ley Estatal 8/07 de Suelo.*
- *No obstante, ante las discrepancias en los análisis que se han producido, solicitamos que esa Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, manifieste su opinión sobre:*
- *Capacidad del Ayuntamiento, como administración responsable de la política de suelo municipal y de su desarrollo, para autorizar o nó, la inclusión de edificabilidad destinada a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección dentro del índice de variedad de uso.*
- *Si las edificabilidades destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pueden computarse o nó, simultáneamente como parte de los índices de variedad de uso y de integración social, definidos por el art. 86.2 apartados d) y e).*

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

- *Si en el caso de que la respuesta a los apartados anteriores sea afirmativa, si el Ayuntamiento puede determinar un porcentaje máximo de edificabilidad residencial, destinada a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, que compute simultáneamente, como parte de los índices de variedad de uso y de integración social, definidos por el art. 86.2 apartados d) y e)".*

La respuesta fue afirmativa a la consulta formulada por lo cual, este Excmo. Ayto. de Salamanca fijó el siguiente criterio, al entender que el porcentaje mínimo legal, si no se construían viviendas protegidas, era muy elevado:

- La Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca fijaba un mínimo de un 6% de edificabilidad para uso comercial, con lo cual este porcentaje resultaba invariable.
- Del 14 % restante, se admitía la posibilidad de que se construyesen viviendas de protección pública, si bien el 7% computarían en el índice de integración social, mientras que el otro 7% no computarían en el mencionado índice, siendo viviendas a mayores de las mínimas exigidas.

De todo ello cabe concluir que en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, y de acuerdo con la normativa urbanística estatal y autonómica anterior, contemplaba:

- Se determinaban los índices mínimos exigidos en cuanto al índice de variedad de uso, en la normativa vigente en el momento de su redacción.
- De acuerdo con el nuevo concepto de índice de variedad de uso, en el que no se contemplan usos residenciales de viviendas protegidas, el índice que anteriormente se exigía podía ser de un 6%.

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

La vigente redacción del art-86.2.d) del R.U.C. y L., es la siguiente:

> d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.

Es decir, se reduce el porcentaje y se elimina la posibilidad de computar en él las viviendas con protección pública.

Por este motivo, en el apartado 4 "Normativa vigente" de la Memoria de la Modificación propuesta, se afirma que: "*la nueva redacción dada la art. 86.2.d) del R.U.C. y L., no sólo rebaja el porcentaje correspondiente al suelo urbanizable al 10%, sino que también cambia su regla de aplicación, por lo que se considera necesario adaptar las determinaciones reflejadas en las fichas del Título IX de Normas específicas para el suelo urbanizable*".

En conclusión:

- La vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca fijó como índice de variedad urbana, el límite mínimo contemplado en la legislación vigente en su momento, teniendo en cuenta el concepto de aplicación definido por dicha normativa y que contemplaba la inclusión de viviendas de protección pública, siendo este criterio común en todos los sectores incluidos en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.
- Que tras la consulta realizada, se estaban aplicando a los sectores que se desarrollaron, un mínimo del 6% de edificabilidad comercial, permitiendo que el resto fuese destinada a viviendas con protección pública de las que únicamente computaban la mitad con respecto al índice de integración social.
- Que por este motivo, la propuesta que realiza la Modificación planteada pretende adaptar tanto la cifra como el concepto de índice contemplado en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Salamanca a la normativa vigente en este momento, ya que el mantener la cifra anterior con el nuevo concepto, que excluye las viviendas con protección pública, ocasionaría una grave desviación de la previsiones contempladas en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

- Que por la uniformidad del planteamiento de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca en todos los sectores, la Modificación realiza del mismo modo, una propuesta común para todos ellos.

Por todo ello, se considera debidamente justificada la propuesta que sobre el índice de variedad de uso propone esta **Modificación nº 2.1 "Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso"**.

10. CONCLUSIÓN – PROPUESTA.

Dado que queda demostrado que el exceso comprometido actualmente, sin tener en cuenta otros posibles que puedan producirse con toda seguridad en el desarrollo del resto de planeamientos, supera con creces los mínimos exigidos en la normativa urbanística vigente, se considera que los límites que señala el P.G.O.U. cumplen los mínimos exigidos por la normativa actualmente vigente y las excepciones que se señalan en la redacción del apartado 2 del art. 38, dado que:

- El P.G.O.U. es de reciente aprobación (enero 2007), por lo que ha de considerarse justificado el cumplimiento y análisis de la política de vivienda en la ciudad que realizó, sin que se hayan producido circunstancias que provoquen su revisión, y máxime cuando este P.G.O.U. ha determinado porcentajes superiores a los mínimos

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

exigidos por la normativa vigente en su momento, diferenciando según sectores.

- La distribución de las reservas de viviendas con protección se ha realizado en todos los sectores residenciales de la ciudad, tanto de urbano no consolidado como de urbanizable, por lo que su distribución queda justificada cumpliendo los principios de cohesión social.

- En suelo urbano no consolidado, los sectores poseen como mínimo una reserva del 10 % que coincide con el mínimo exigido por la nueva normativa.

- En suelo urbanizable:
  - Solamente el sector Miralrío posee una exigencia inferior al límite del 30% que exige como norma la nueva legislación, pero que es superior al 20% que como mínimo ésta exige, al señalar un mínimo del 25%.
  - La totalidad de la reserva de los sectores de suelo urbanizable supera con creces el porcentaje mínimo de la nueva normativa de un 30%, al tener comprometidos hasta la fecha un exceso de 272.563,00 m^2.
  - Esta mínima diferencia del sector Miralrío, que por otra parte es el de menor tamaño de los urbanizables definidos por el P.G.O.U., evidentemente no perjudica la distribución de estas reservas ni los principios de cohesión social.

- Aunque la vigente normativa no lo exige, se puede comprobar que la reserva de viviendas protegidas entre los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, es superior a la suma de las nuevas exigencias, en una cantidad de 235.724,08 m^2.

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Por lo tanto **se propone mantener las reservas de viviendas protegidas exigidas por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, junto con las nuevas determinaciones señaladas en los planeamientos de desarrollo aprobados y/o en tramitación en el momento de redacción del presente documento**.

Del mismo modo, se propone **la sustitución de los porcentajes de índice mínimo de variedad de uso del 20% contemplados en las fichas del Título IX "Normas específicas para el suelo urbanizable", por el límite que legalmente establezca la normativa urbanística vigente en el momento del desarrollo del sector y con los criterios que ésta señale, y que actualmente alcanza un 10% con los criterios señalados en el art. 86.2.d) del R.U.C. y L.**.

11.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 nº 2.1 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 2.1 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

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

12. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

Las cuestiones relativas a la normativa objeto de análisis de protección civil se consideran relacionadas con el planeamiento general que, para la ciudad de Salamanca resultó aprobado en 2007, y no de esta modificación puntual cuyo objeto está perfectamente definido en el documento en tramitación.

Por lo tanto, dado el carácter puntual y el objeto de la presente Modificación, se considera que la misma no se ve afectada por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil.

No obstante lo anterior se señala a continuación una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
▶Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	▶Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 849/1986. Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
▶Incendios forestales.	▶ORDEN MAM/851/2010, de 2 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
▶Sismos.	▶REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
▶Desprendimientos y movimientos de tierras.	▶INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA —(1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental. Madrid. —(1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía. Madrid.
▶Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	▶.....
TECNOLÓGICOS:	
▶Nucleares.	▶Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
▶Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	▶REAL DECRETO 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
▶Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	▶Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

13.CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L..

Realmente lo reflejado en este apartado de la modificación nº 2.1 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca no es una modificación de dicha Revisión, ya que lo que realiza es un análisis justificativo para, en cumplimiento con la normativa vigente, mantener los índices de reservas de viviendas protegidas que la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente ya señalaba. Del mismo modo, propone una adaptación a la normativa vigente en cuanto a la fijación del índice de variedad de uso.

No obstante, resumidamente (dado que con mayor detalle se ha justificado en el apartado anterior) se señala, en cuanto a la reserva de viviendas protegidas:

- Su conveniencia se basa, como ya se ha indicado y justificado en el apartado anterior, en mantener los criterios municipales que reflejó la Revisión vigente, de acuerdo con la política municipal de suelo, por lo que el interés público de la propuesta se encuentra justificado. No obstante, se insiste en que se trata de unos índices de mínimos que la realidad de los desarrollos de planeamiento están superando como ha quedado demostrado anteriormente.
- No existen modificaciones respecto a las determinaciones de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.
- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente.

En cuanto al índice de variedad de uso, se pretende su adaptación a los mínimos que contemple en cada momento la normativa urbanística, sin que implique necesariamente una modificación del planeamiento general.

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

14.CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L..

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación nº 2.1 no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previstos, ni cambio de uso alguno, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del R.U.C. y L..

Salamanca, 15 de Noviembre de 2010.

EL COORDINADOR GRAL. DE
URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.
Arquitecto.

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es

CV: BOCYL-D-27052011-19