



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
ÁREA DE ORDENACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
REGISTRO GENERAL DE SALIDA
Núm: 2008025269
24/11/08 13:07

CERTIFICADO CON ACUSE DE RECIBO

Dirac. de Área Ord. Local

21 NOV 2008

Con fecha _____ por Resolución de Alcaldía se acordó aprobar un dictamen de la Comisión de Fomento que literalmente transcrito dice:

"La Comisión de Fomento en sesión celebrada el día 16 de octubre de 2008, ha conocido del expediente incoado a instancia de Caja de Ahorros de Salamanca y Soria presentando para su aprobación Proyecto de Urbanización correspondiente al Estudio de Detalle ED-6 "Adoratrices", fechado en junio de 2008, visado el 17 de julio del mismo año y redactado por el Arquitecto D. Javier Elizalde Pérez-Grueso.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 3.2 a del RDL 1/2008, de 11 de enero por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, el Proyecto ha sido remitido al Servicio Territorial de Medio Ambiente a efectos de que por el órgano competente se determine si el mismo debe o no someterse a evaluación de impacto ambiental. Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en los arts. 36 de la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y 99 del Decreto 37/2007, de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, el Proyecto ha sido remitido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Constan en el expediente los correspondientes informes emitidos por la Arquitecta Municipal, el Ingeniero de Caminos y la Técnico de Administración General, señalando las siguientes deficiencias y condiciones, las cuales deberán ser tenidas en cuenta e incorporadas al documento para su aprobación definitiva:

Compulsado y conforme con sus antecedentes, en el Jefe del S.V.B.P.

- El Proyecto debe respetar las cotas (límites) del Proyecto de Normalización de Fincas y plano PO-2 del Estudio de Detalle.
- Se debe suprimir las referencias a normativa urbanística superfluas. Se indicarán únicamente las necesarias.
- Se debe indicar quien es el promotor de la actuación.

Una vez aprobado definitivamente y con anterioridad a la ejecución material de las obras deberán presentarse los oficios de dirección necesarios.

- Será de aplicación el art. 4.5.3.3 Cautela Arqueológica, de la Normativa Urbanística
- Dado que de conformidad con los arts. 212.3 y 214 del RUCyL se pretende la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, en el Proyecto de Edificación que en su momento se presente y en el correspondiente expediente que se tramite, deberá darse cumplimiento a lo prevenido en los citados artículos, en particular:

- a) El proyecto técnico a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite
- b) En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:

- 1º- Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico.
- 2º- No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.
- 3º- Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas."

No se entiende la referencia que en la página 1 del documento y al referirse a la parcela privada de titularidad única se hace a una superficie de 634,91 m². A este respecto se recuerda que de conformidad con el Proyecto de Normalización aprobado resulta una parcela privada de 5.253,27 m² y una superficie de titularidad municipal de 611,05 m².

- El plazo de ejecución de las obras de urbanización previsto en el Estudio de Detalle es de 6 meses desde la aprobación definitiva del último de los documentos presentados, en este caso el Proyecto de Urbanización, señalando asimismo que la licencia de obras deberá ser solicitada en el plazo de 3 meses desde dicha aprobación definitiva, debiendo tenerse en cuenta que las obras de urbanización y edificación deben programarse conjunta y coordinadamente.
- Respecto a los trámites de aprobación del Proyecto de Urbanización, serán los establecidos en el art. 220 del RUCyL para los Proyectos de Normalización, por entender que ese hubiera sido el procedimiento a seguir en el caso de que la gestión se hubiera realizado mediante "actuación aislada de urbanización y normalización". Si bien es cierto que el PGOU en el art. 1.2.10 establece que los proyectos de urbanización se aprueban y modifican conforme al procedimiento regulado en el Artículo 251.3 del RUCyL, no es menos cierto que no distingue entre Proyectos de Urbanización en SU-C y SU-NC cuya tramitación sigue cauces diferentes (art. 220 para SU-C y 251.3 para SU-NC). En base a ello y a lo anteriormente expuesto (la actuación prevista es una actuación aislada de urbanización y normalización, entendemos que la tramitación que debe seguirse es la señalada en el art. 220 citado, debiéndose por lo tanto eliminar del documento la referencia normativa al art. 251.3 del Reglamento.

Resulta conveniente recordar al interesado el acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León incorporado al expediente de aprobación del Estudio de Detalle y del Proyecto de Normalización, por el que se informó: *"favorablemente el Estudio de Detalle (...) con las siguientes prescripciones: - la demolición de la tapia se deberá restringir al ancho estrictamente necesario para la apertura de la nueva calle, y no se practicarán apertura de nuevos huecos o cualquiera otra obra que menoscabe sus cualidades formales y materiales; - se incorporará la necesidad de realizar las intervenciones arqueológicas mencionadas en el Estudio Arqueológico presentado por los promotores de forma previa a la ejecución de las obras en el primer caso (Ala Este) y durante su transcurso en el segundo de ellos."*

- El plazo del trámite de información pública quedará suspendido hasta tanto no sea recibida comunicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León relativa a la necesidad o no de someter el Proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, habida cuenta que en caso de ser necesario, el estudio de impacto ambiental deberá someterse a información pública conjuntamente con el Proyecto, según lo previsto en el art. 9.1 del RDL 1/2008, de 11 de enero por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

De conformidad con los artículos 36 de la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y 99 del Decreto 37/2007, de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento para



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
ÁREA DE ORDENACIÓN LOCAL

la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización requerirá la obtención previa de la autorización referida en los citados preceptos.

En cuanto a servicios urbanísticos:

- No se incluye Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio básico en su defecto, tal y como exige el art. 107.1 g)
- Debido a la situación que presentan las obras deberá preverse, al menos, una partida presupuestaria para las labores de control arqueológico de la excavación, independientemente de las medidas que adopte la Comisión Territorial de Patrimonio de la Junta de Castilla y León, máxime ante la existencia de un colector de antigüedad desconocida pero a tenor de las fotos presumiblemente parece tener cierto valor arqueológico.
- La memoria debería estar firmada debido a que la memoria tiene carácter contractual, al igual que deberían estar firmados los cuadros de precios (únicamente figura el Cuadro de Precios nº 1)
- El Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares no resulta completo ya que no se especifica ni la descripción de las obras ni como se regulará ni como se medirán y abonarán las diferentes unidades de obra.
- La titularidad de las redes de abastecimiento y saneamiento es del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, siendo la empresa AQUALIA una concesión para el mantenimiento y explotación de las mismas, por tanto recae en el Ayuntamiento de Salamanca el diseño y dimensionamiento de las mismas.
- La red de saneamiento deberá presentar una canalización con una sección mínima de 300 mm de diámetro en cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas de Tuberías de Saneamiento, con los dispositivos propios como son pozos de registro, pozos de limpia en cabecera de red, sumideros de calzada y acometidas si fueran necesarias (Los propietarios colindantes de la Calle Bordadores vierten a la antigua alberca de los Milagros).
- Se deberá incluir una canalización de abastecimiento que malle la canalización de la calle ancha con la de la Calle de las Úrsulas, la cual deberá ser de fundición dúctil clase K-9 y deberá contar con los dispositivos propios como son válvulas de corte, hidrantes y Bocas de Riego y acometidas si fueran necesarias.
- No se hace referencia a dotar a esta vía de alumbrado Público, aspecto éste que resultará obligatorio, e incluso se acusa una excesiva falta de definición del alumbrado artístico ya que según especifica la memoria en el apartado 5.2.5 " ...la definición correrá a cargo del Jefe de Obra del Proyecto...
- Se aduce que debido a la estrechez de la calle no se incluye mobiliario urbano, si bien deberán incluirse al menos las papeleras.
- La escasa definición de los materiales resulta inaceptable ya que los adoquines utilizados según se indica son de piedra, sin especificar que tipo de piedra, e incluso se aprecian incoherencias entre los datos aportados en la memoria, en los planos y en los presupuestos.

Compulsado y conforme
con sus antecedentes,
DEL JEFE DEL SERVICIO.

El paquete de firme adoptado deberá remplazar la Grava Cemento (que luego en los planos figura como Grava compactada, material éste muy diferente a la Grava-Cemento) por 20 cm de Zahorra artificial y los 10cm de hormigón de limpieza por una capa de 20 cm de hormigón HM-20 y no denominarlo Hormigón de limpieza ya que no tiene esa función.

- Se exigirá el uso de piedras naturales nobles, no aceptándose el uso de adoquines de grés tal y como refleja el presupuesto y no así los planos.

El proyecto no incluye el traslado de los escombros a vertedero sin indicar cual será su destino final.

En vista de lo anteriormente expuesto, y de conformidad con los artículos 69 y 70 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; 220 y 222 del D 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; y 21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, esta Comisión PROPONE A V.I. acuerde:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización "Adoratrices" promovido por Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, debiendo tener en cuenta e incorporar al documento para aprobación definitiva las condiciones y deficiencias señaladas en el expositivo del presente dictamen

SEGUNDO.- Notificar el acuerdo de aprobación inicial a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad e interesados que consten en el Catastro, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo de aprobación inicial.

TERCERO.- Publicar el acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León, disponiendo la apertura de un periodo de información pública por espacio un mes contado a partir del día siguiente al de dicha publicación, quedando no obstante dicho plazo suspendido hasta tanto no sea recibida comunicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León relativa a la necesidad o no de someter el Proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental."

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos.

Salamanca, a

21 NOV 2008



EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA.-Para hacer constar que la presente «notificación» se cursa por carta certificada con acuse de recibo, conforme al artículo 59 de la L.R.J.P.A.

Salamanca, 25 NOV 2008
EL JEFE DEL NEGOCIADO

A/A D^a ISABEL MUÑOZ SÁNCHEZ (NIF/7791631J)
ASOCIACIÓN CIUDADANOS POR LA DEFENSA DEL PATRIMONIO
CALLE LA ALBERCA S/N
37007 SALAMANCA