

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento

Plaza y sesión de 6 MAR 2020

El Secretario General,

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL

Modificación de la Ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés y Condiciones Urbanísticas de la Parcela Catastral 5888306TL7358H0001BX situada en la Plaza San Juan Bautista nº 7, Salamanca.



EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO INFORMADO
FAVORABLEMENTE POR LA COMISIÓN DE FOMENTO
Y PATRIMONIO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 3 DE MARZO DE 2020

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

PROMOTOR: Francisco Javier Corredera Hernández.

REDACTORES: Antonio de la Mano Hernández y Pablo de la Mano Hernández – Arquitectos.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE SALAMANCA

Indice



MEMORIA INFORMATIVA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACION
2. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION
3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ACTUAL
4. NORMATIVA DE APLICACIÓN
5. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

MEMORIA VINCULANTE

1. CARÁCTER DE LA MODIFICACION.
2. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.
3. OBJETO DE LA MODIFICACION.
4. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION y ACREDITACIÓN DEL INTERES PUBLICO.
5. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION.
6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA.
7. ANALISIS DEL ALCANCE DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
 - A. NECESIDAD DE TRAMITE AMBIENTAL.
 - B. AFECCIONES AL CATALOGO Y NORMATIVA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.
 - C. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL.
 - D. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.
 - E. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL.
 - F. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL.
8. DOCUMENTACIÓN ANEXA:
 - A. INFORMES DE ADMINISTRACIONES.
 - B. FICHA DEL CATALOGO MODIFICADA.





MEMORIA INFORMATIVA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACION

Se redacta la presente modificación del PGOU de Salamanca, por iniciativa privada, cuyos Agentes son:

Promotor: *Nombre:* Francisco Javier Corredera Hernández.
 NIF: [REDACTED]

Nombre: Berta Bote Bonaechea.
 NIF: [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]
 Localidad: [REDACTED]

Arquitectos: *Nombre:* Antonio de la Mano Hernández.
 Colegiado: 3519 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.
 Dirección: Calle Caleros 4, 1º A.
 Localidad: 37001 Salamanca.
 NIF: [REDACTED]

Nombre: Pablo de la Mano Hernández.
 Colegiado: 3837 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.
 Dirección: Calle Doctor Piñuela nº2, esc. Derecha, 3º izq.
 Localidad: 37001 Salamanca.
 NIF: [REDACTED]



2. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION

El solar de la presente modificación se localiza en la Plaza San Juan Bautista nº 7, Parcela Catastral 5888306TL7358H0001BX, Salamanca.



Situación y Parcela Catastral.



El edificio existente está formado por dos edificaciones comunicadas entre si. El norte está formado por planta baja y primera con fachada de sillería de piedra arenisca de villamayor y cubierta a dos aguas, una hacia la Plaza de san Juan Bautista y otra que se integra con la edificación colindante de la denominada casa de santa Teresa, de manera que existe una edificación colindante. El cuerpo sur, tiene una planta baja de piedra arenisca de villamayor actualmente pintada, y una planta primera y segunda de ladrillo aplanillado caravista. Su cubierta es de un agua, hacia la Plaza de san Juan Bautista.



Estado actual de la edificación.



Se trata de un edificio incluido dentro del catálogo de edificios de interés, del Plan general de ordenación Urbana de Salamanca (ficha 402). El nivel de catalogación es Protección ambiental B. En este grupo están incluidos los edificios que poseen una fachada con suficiente interés para ser conservada en su totalidad.

Por lo tanto las obras permitidas son.

- Restauración estructural
- vaciado interior
- mantenimiento de fachadas.
- Reestructuración de cubiertas.

En la ficha de catálogo, existe una " observación " en la que se permite edificar en el interior de la parcela hasta agotar la edificabilidad y que la nueva volumetría se retranqueará un mínimo de 3 metros de las fachadas catalogadas. Por lo cual para agotar la edificabilidad había que ampliar tres plantas sobre la fachada de sillería y una sobre la fachada de ladrillo.

El **Objeto** por el que se redacta la presente Modificación Puntual es la de modificar la Ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés y Condiciones Urbanísticas de la Parcela Catastral 5888306TL7358H0001BX situada en la Plaza San Juan Bautista nº 7, Salamanca, en relación a consideraciones estéticas y volumétricas, que favorezcan el conjunto, eliminando en las observaciones de la ficha de catalogación el texto que dice, "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas.", adosando la nueva volumetría a la fachada catalogada, y consiguiendo reducir el número de alturas totales de la edificación agotando la edificabilidad, pudiendo plantear una solución con una incidencia menor sobre las dos edificaciones BIC que se encuentra en su entorno, como son La Casa de Santa Teresa y La Iglesia de San Juan Bautista.

En la Memoria Vinculante se justificará de forma más extensiva la modificación propuesta, aportando informes del Ayuntamiento y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, que entienden más favorable esta solución.

Se adjunta ficha de Catalogación de la edificación existente.

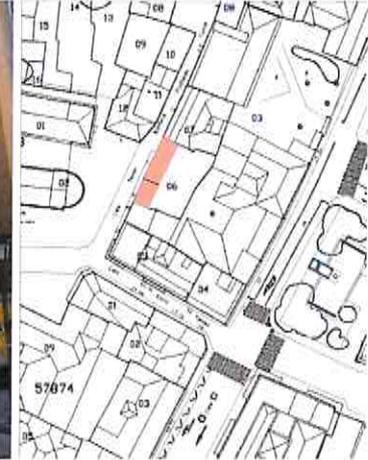


CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS



Denominación:
Localización: PZ SAN JUAN BAUTISTA, DE, 7
Ref. Catastral: 58883 06A **Identificación 1984:**

Nº FICHA
 402
Ab-027



Fecha Construcción: 1886/ Finales S XIX

Estilo: Variados

Autor: José Secall Asslón y otros

Propiedad: Privada

Usos:

Materiales Fachada: Sillería de piedra franca. Ladrillo prensado. Rejerías metálicas

Características singulares: Algunos huecos con dinteles de acero roblonado

ESTADO CONSERVACION: Deficiente

Fachada:

Estructura:

Cubierta:

GRADO DE INTERES:

Histórico:

Arquitectónico: Muestras de arquitecturas y organizaciones compositivas diversas

Urbano: Contribuyen a mantener algún carácter en un entorno muy degradado



CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Ambiental A

Ambiental B

Intervención posterior
al año 1984:

RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X
VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	X
VACIADO INTERIOR	X
MANTENIMIENTO FACHADAS	X
DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS	
REPETICION DE CUBIERTAS	
REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	X
Mantenimiento elementos originales	X
Nº DE PLANTAS	Existentes

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:

Puede edificarse en el interior de parcela hasta agotar la edificabilidad del solar según rango de altura. La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas.



3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ACTUAL

Parámetros establecidos en el PGOU:

- **Clasificación de suelo:** Suelo Urbano Consolidado, fuera del Conjunto Histórico Artístico.
- **Protección:** La parcela donde se interviene está englobada dentro del Área de Cautela Arqueológica Extensiva. Por lo que debe seguirse el procedimiento establecido en el Artículo 4.5.3.3.b.
- **Unidad Urbana.** Le corresponde la nº 8, "Úrsulas-San Marcos".
- **Zonificación de usos:** Zona 1.
- **Catalogación:** Ficha nº 402 del Catálogo de Edificios Protegidos. Se adjunta Ficha de Catalogación en el apartado anterior.
- **Calificación Urbanística:** Ordenanza 1, manzana compacta intensiva.
- **Usos:**
 - Uso predominante: Residencial. Admitiéndose la clase de vivienda, en sus dos categorías vivienda colectiva y vivienda unifamiliar y la clase Residencia Comunitaria.
 - Usos compatibles y prohibidos: Atendiendo a su localización en el plano de zonificación de usos (9-OD) y con arreglo al Cuadro de Regulación de Usos.
- **Tipología:** Edificación entre medianeras.
- **Ocupación:** En planta baja se puede ocupar el 100% y en el resto el 85%, si bien se puede resolver el programa interior del edificio sin patios, no es exigible un porcentaje de ocupación máximo.
- **Número de plantas:** En la ficha de catalogación del solar el número de plantas que propone son las existentes, matizándose en las observaciones de la ficha: *"Puede edificarse en el interior de parcela hasta agotar la edificabilidad del solar según rango de altura. La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas."*
- **Edificabilidad:** En aplicación del cuadro que figura en el Artículo 8.2.9. su índice de edificabilidad al ubicarse en la unidad urbana nº8, y ser su rango de calle 1, es de 3,18m²/ m².
- **Parcela mínima:** Catastral vigente.
- **Retranqueos:** No permitidos.





4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El marco legal de la presente modificación puntual es de aplicación entre otros, los siguientes preceptos legales:

Normativa estatal:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.



Normativa autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
- ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

5. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación al solar es la correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, revisión - adaptación 2.004, aprobado definitivamente en Enero de 2.007, y sus Modificaciones Puntuales posteriores.

MEMORIA VINCULANTE



1. CARÁCTER DE LA MODIFICACION

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 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 presente modificación, que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

2. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE

La presente memoria vinculante de la propuesta de la presente Modificación 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.





3. OBJETO DE LA MODIFICACION

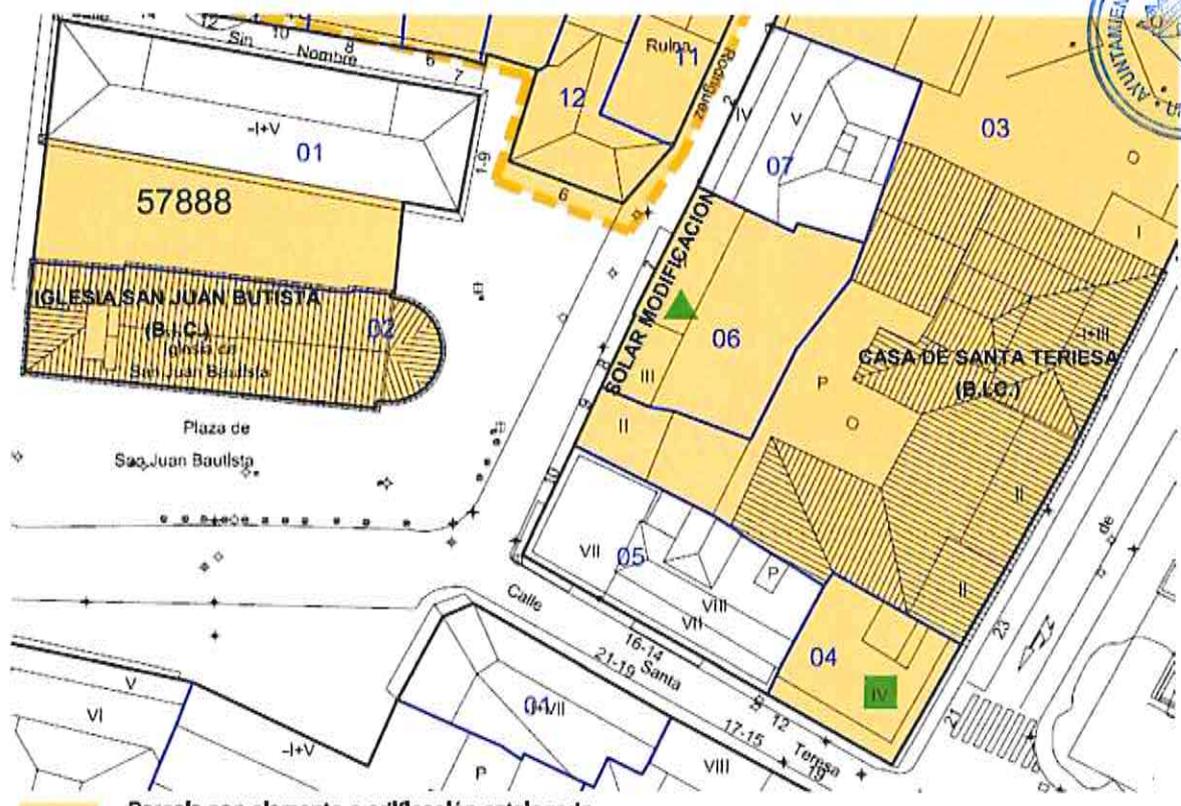
El Objeto por el que se redacta la presente Modificación Puntual es la de modificar la Ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés y Condiciones Urbanísticas de la Parcela Catastral 5888306TL7358H0001BX situada en la Plaza San Juan Bautista nº 7, Salamanca, en relación a consideraciones estéticas y volumétricas, que favorezcan el conjunto, eliminando en las observaciones de la ficha de catalogación el texto que dice, "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas.", adosando la nueva volumetría a la fachada catalogada, y consiguiendo reducir el número de alturas totales de la edificación agotando la edificabilidad, pudiendo plantear una solución con una incidencia menor sobre las dos edificaciones BIC que se encuentra en su entorno, como son La Casa de Santa Teresa y La Iglesia de San Juan Bautista.

4. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION y ACREDITACIÓN DEL INTERES PUBLICO

Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la necesidad de concretar con un mayor nivel de detalle las condiciones urbanísticas de la edificación incluida en la ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés, de forma que se consigan mejor los objetivos fijados en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca en cuanto a volumetría y limitación de alturas, **eliminando en las observaciones de la ficha de catalogación el texto que dice, "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas."**, pudiendo adosar la nueva volumetría a la fachada catalogada, y consiguiendo reducir el número de alturas totales de la edificación de 5 a 4 para agotar la edificabilidad de derecho si la parte ampliada en altura se retranquease respecto a la fachada catalogada, consiguiendo una incidencia menor sobre las dos edificaciones BIC que se encuentra en su entorno, como son La Casa de Santa Teresa y La Iglesia de San Juan Bautista. Todo ello, sin variar en absoluto los condicionantes que en materia de catalogación y patrimonio exige la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

Se adjunta plano 04_OG_7358N de niveles de protección, del Catálogo de Edificios, elementos y áreas de protección de Salamanca.





Parcela con elemento o edificación catalogado
 Edificación o elemento catalogado

Nivel de Protección

	Rehabilitado	Sin rehabilitar
B.I.C.		
Integral	●	●
Estructural	■	■
Ambiental A	★	★
Ambiental B y C	▲	▲
Ambiental D (Delimitación)	-----	-----



Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, incluyendo en el anejo correspondiente la ficha.

Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de una cuestión puntual de matización de condiciones urbanísticas de una edificación catalogada en la que se mejora su incidencia con su entorno.

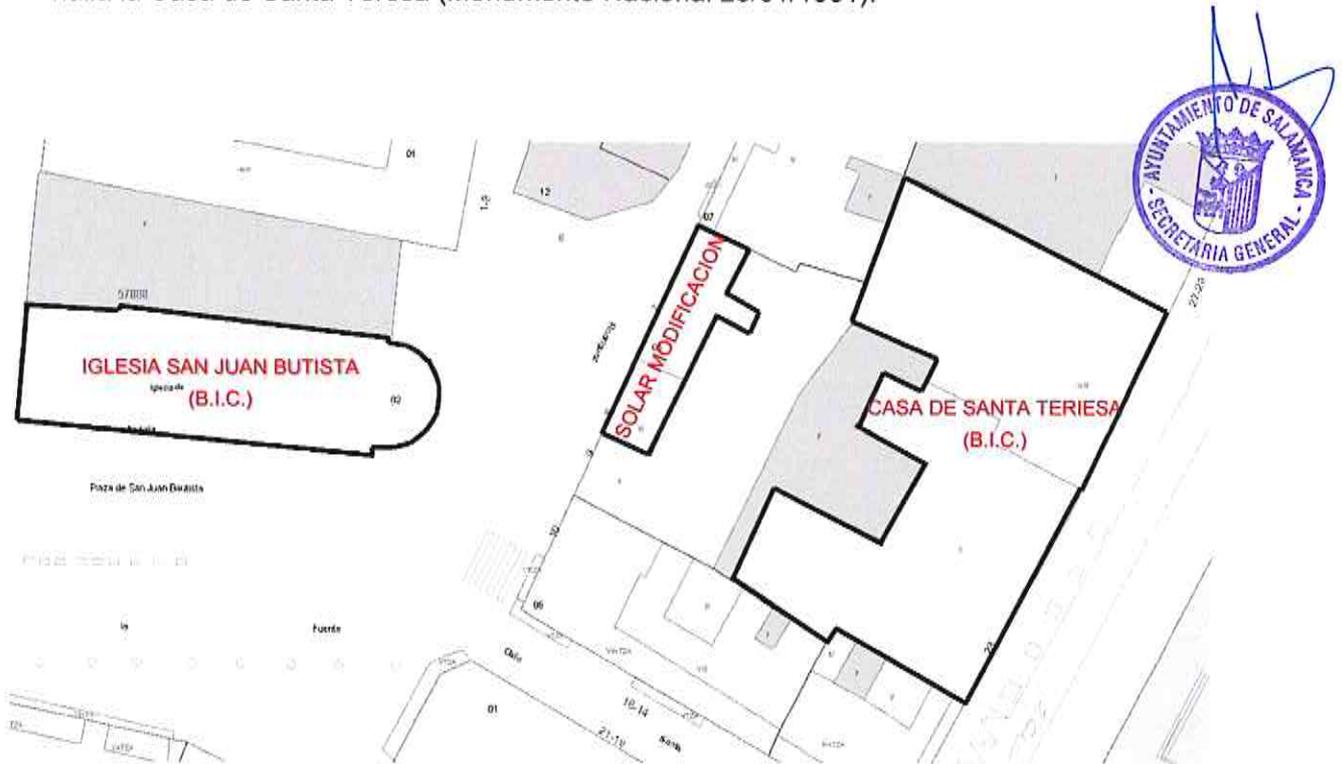
Por lo tanto, queda acreditado el interés público de la modificación.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación persigue matizar con mayor detalle las condiciones urbanísticas de la edificación incluida en la ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés, de forma que se consigan mejor los objetivos fijados en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca en cuanto a volumetría y limitación de alturas, **eliminando en las observaciones de la ficha de catalogación el texto que dice, "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas."**, adosando la nueva volumetría a la fachada catalogada.

Esta modificación se plantea principalmente por dos razones:

1. El número de plantas permitida en la ficha de catalogación son las existentes, matizándose en las observaciones de la ficha: "Puede edificarse en el interior de parcela hasta agotar la edificabilidad del solar según rango de altura. La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas." Por tanto se podría edificar en el solar hasta agotar la edificabilidad sin establecer un número de alturas máximo.
2. En el entorno del solar de la modificación se ubican dos edificaciones B.I.C., frente al edificio se ubica la Iglesia de San Juan Bautista (Monumento Nacional 13/07/1983), y tras el mismo se halla la Casa de Santa Teresa (Monumento Nacional 23/01/1981).





Vista aérea desde la Plaza San Juan Bautista



Vista aérea desde la Calle Crespo Rascón



La presente modificación pretende reducir el número de alturas totales de la edificación para agotar la edificabilidad de derecho, consiguiendo una incidencia menor sobre las dos edificaciones BIC anteriormente citadas, para ello, se propone la eliminación en las observaciones de la ficha de catalogación el texto que dice, "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas.", sustituyendo dicha observación por:

El número de alturas permitidas en la nueva volumetría serán 2 plantas sobre la fachada de piedra de villamayor con frente situado en el mismo plano que la existente. En la fachada de la ladrillo caravista se mantiene la volumetría existente.

En la Documentación Anexa se aportan informes de un Anteproyecto y de un Proyecto Básico realizado en el presente solar, del Ayuntamiento y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en la que ratifican esta solución y ven errónea la actual solución del PGOU.

Por otra parte en el informe técnico del Arquitecto Municipal, nº ref. 27/2018/LICU, con fecha 07/11/2018, en relación al expediente de un Proyecto Básico ubicado en el solar afectado por la modificación, el técnico dice:

Además de ello en las Observaciones de la Ficha se establece en primer lugar que:

"Puede edificarse en el interior de parcela hasta agotar la edificabilidad del solar según rango de altura" es decir además de no condicionarse la intervención en el interior del edificio catalogado, el PGOU permite edificar más según las alturas establecidas para la edificación no catalogada colindante olvidándose los redactores del Plan General al parecer, que frente al edificio se ubica la Iglesia de San Juan de Barbalos y que tras el mismo se halla la Casa de Santa Teresa, ambos BIC pues la altura que se permitiría y la 2ª observación de la Ficha del Catálogo producen una gran distorsión en la percepción de ambos monumentos, pues esta segunda observación es la siguiente: "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas".

Así lo consideró, afortunadamente, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural al informar el Anteproyecto citado entendiéndolo que su resolución sería mucho más correcta, para los dos BIC si se disminuye la altura de la nueva edificación y con un retranqueo más reducido pues los tres metros de la Ficha se consideran una inadecuada solución ya que sin éste podría agotarse la edificabilidad de derecho sin afectar negativamente a los dos BIC, a lo que este Técnico añadiría que tradicionalmente los incrementos del nº de plantas en edificios de Salamanca se resolvían con frente situado en el mismo plano que la fachada existente quedando la cornisa como si se tratase de una imposta; sólo hace falta comparar la resolución tradicional con los retranqueos establecidos por los recientes planeamientos para decantarse por la primera solución como establece el correcto Acuerdo adoptado por Patrimonio.

El Proyecto Básico atiende no solo a lo acordado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural sino también a lo precisado en el Informe Técnico Municipal del Anteproyecto y que se recalca en este.





6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

Se redacta la siguiente propuesta con la finalidad de matizar con mayor detalle las condiciones urbanísticas de la edificación incluida en la ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés, en cuanto a volumetría y limitación de alturas, eliminando en las observaciones de la ficha de catalogación el texto que dice, "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas.", pudiendo adosar la nueva volumetría a la fachada catalogada.

La presente modificación pretende reducir el número de alturas totales de la edificación para agotar la edificabilidad de derecho, consiguiendo una incidencia menor sobre las dos edificaciones BIC anteriormente citadas, para ello, se propone la eliminación en las observaciones de la ficha de catalogación el texto que dice, "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas.", sustituyendo dicha observación por:

El número de alturas permitidas en la nueva volumetría serán 2 plantas sobre la fachada de piedra de villamayor con frente situado en el mismo plano que la existente. En la fachada de la ladrillo caravista se mantiene la volumetría existente.

En la Documentación Anexa se aporta la ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés de Salamanca con la modificación propuesta.





7. ANALISIS DEL ALCANCE DE LA MODIFICACION PUNTUAL

A. NECESIDAD DEL TRAMITE AMBIENTAL

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

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

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

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

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

De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 3 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 LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto RUCyL) 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
- 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.



B. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO



La parcela catastral 5888306TL7358H0001BX donde se interviene, está englobada dentro del Área de Cautela Arqueológica Extensiva, regulada en el Artículo 4.5.3.3.b. de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

De acuerdo con la memoria de la modificación, el objeto es modificar la ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés, eliminando en las observaciones de la ficha de catalogación el texto que dice, "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas.", adosando la nueva volumetría a la fachada catalogada consiguiendo una menor altura en la edificación para agotar la edificabilidad de derecho, y de esta forma conseguir una solución de menor impacto para los dos BIC que se encuentran en su entorno próximo.

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación 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 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 "Áreas y Yacimientos Arqueológicos", del Título IV "Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo", de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión- Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

C. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL



De acuerdo con lo establecido en el Art. 12.1 "La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos" LEY 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, añadido en la disposición final novena de la Ley [CASTILLA Y LEÓN] 19/2010, 22 diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León («B.O.C.L.» 23 diciembre/«B.O.E.» 11 enero 2011): "Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento".

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.



D. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO

De acuerdo con lo establecido en el Art. 7.1 "Planeamiento territorial y urbanístico" de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (BOCL 09 de Junio de 2009 y BOE 06 de Julio de 2009): "En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley".

La modificación propuesta en el presente documento, no tiene ninguna incidencia sobre lo vigente en lo que se refiere a la normativa en materia de ruido, puesto que lo único que pretende es modificar lo dispuesto en la Ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés, en cuanto a las condiciones edificatorias de la construcción existente en la Parcela Catastral 5888306TL7358H0001BX situada en la Plaza San Juan Bautista nº 7, Salamanca.



E. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL

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

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la necesidad de concretar con un mayor nivel de detalle las condiciones urbanísticas de la edificación incluida en la ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés, de forma que se consigan mejor los objetivos fijados en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca en cuanto a volumetría y limitación de alturas, **eliminando en las observaciones de la ficha de catalogación el texto que dice, "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas."**, adosando la nueva volumetría a la fachada catalogada, y consiguiendo reducir el número de alturas totales de la edificación de 5 a 4 para agotar la edificabilidad de derecho, consiguiendo una incidencia menor sobre las dos edificaciones BIC que se encuentra en su entorno, como son La Casa de Santa Teresa y La Iglesia de San Juan Bautista. Todo ello, sin variar en absoluto los condicionantes que en materia de catalogación y patrimonio exige la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de finalidad de la propuesta de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas.

Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de cuestiones conceptuales puntuales.



F. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previsto, ni cambios de usos concretos, ya que los propietarios afectados seguirán teniendo el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie de sus parcelas brutas la edificabilidad asignada por el planeamiento general. Por ello, no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL, en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

Salamanca, 01 de Octubre de 2019.

Los Arquitectos

DE LA
MANO
HERNANDE
Z ANTONIO

Fdo.: Antonio de la Mano Hernández

DE LA
MANO
HERNANDE
Z PABLO -

Fdo.: Pablo de la Mano Hernández





8. DOCUMENTACION ANEXA

A. INFORMES DE ADMINISTRACIONES

Se aportan informes de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca y del Ayuntamiento, de Viabilidad de Anteproyecto, realizado en 2017, en el solar de la presente modificación, cumpliendo con las condiciones urbanísticas de la actual Ficha nº 402 del Catálogo de Edificios de Interés, en la que ven errónea la actual solución del PGOU, y proponen:

"INFORMAR con respecto a los BIC afectados, que se obtendría una más adecuada imagen, mediante la reordenación de los volúmenes, reduciendo sensiblemente el retranqueo en el edificio catalogado en la Plaza San Juan Bautista, 7, y disminuyendo la altura de la construcción propuesta".



Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

EMILIO SÁNCHEZ GIL
Plaza de Anaya, 3
37008 SALAMANCA

ASUNTO: Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Expte.: NP-323/2017

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en la sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2017, en relación con el expte. NP-323/2017, promotor ALFONSO HERNÁNDEZ GARCÍA, cuyo objeto es el anteproyecto de dos viviendas y local en Plaza de San Juan Bautista, 7 de SALAMANCA, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.a) 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, por unanimidad de los miembros asistentes, adoptó el siguiente ACUERDO:

INFORMAR con respecto a los BIC afectados, que se obtendría una más adecuada imagen, mediante la reordenación de los volúmenes, reduciendo sensiblemente el retranqueo en el edificio catalogado en la Plaza de San Juan Bautista, 7 y disminuyendo la altura de la nueva construcción propuesta.

El presente acuerdo no agota la vía administrativa por lo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 112, 115, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 27.2 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, podrá interponer Recurso de Alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Cultural en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de este Acuerdo. Si el interesado/a fuera una persona jurídica y su representante no hubiera acreditado la representación que se arroga, al escrito de recurso deberá acompañarse la documentación acreditativa de las facultades representativas del firmante de dicho escrito.

A tenor de lo establecido en el artículo 114.1 a) y en el 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas antes citada, el presente Acuerdo devendrá definitivo y firme por el transcurso del plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación sin haberse interpuesto el Recurso antes mencionado.

El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo establecido en el art.26.2 de del Decreto 37/2007.

Salamanca, 21 de diciembre de 2017.
LA SECRETARIA,

Vº. Bº
EL PRESIDENTE,

Fdo. Adolfo DOMÍNGUEZ PERRINO.



Fdo. María Pilar SANTOLINO MOREDA





**Ayuntamiento
de Salamanca**

Urbanismo
Área de Licencias y Planeamiento

NOTIFICACIÓN / REMISIÓN DE INFORME

NOTIFICACIÓN
NT/37000001/0347/000000008

DESTINATARIO

N/REF.: 58/2017/INFU
INTERESADO: EMILIO SANCHEZ GIL, ALFONSO HERNANDEZ GARCIA
ASUNTO: VIABILIDAD DE ANTEPROYECTO EN PZ SAN JUAN
BAUTISTA, 7

ALFONSO HERNANDEZ GARCIA



En relación con el expediente de referencia, por los Servicios Técnicos del Área de Licencias y Planeamiento se ha emitido el informe correspondiente a su solicitud, que se acompaña a este documento.

Igualmente se comunica que el expediente ha sido conocido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2017 (EXP. 323/2017), acordando INFORMAR con respecto a los BIC afectados, que se obtendría una más adecuada imagen, mediante la reordenación de los volúmenes, reduciendo sensiblemente el retranqueo en el edificio catalogado en la Plaza de San Juan Bautista, 7 y disminuyendo la altura de la nueva construcción propuesta.

La citada información no tiene carácter resolutivo, por lo que no es recurrible.

Lo que notifico a V.I. para su conocimiento.

Fecha de firma: 29/01/2018
SELLO ELECTRÓNICO DE REGISTRO GENERAL
DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
(firmado digitalmente)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente notificación y diligencia se cumple por copia certificada de acuerdo de ley, conforme al artículo 59 de la L.R.J.P.A.

SALAMANCA 29 ENE. 2018

EL JEFE DEL SERVICIO
P.D.



Verificable en: www.aytosalamanca.gob.es



El funcionario que suscribe, en relación con el expediente sobre VIABILIDAD DE ANTEPROYECTO EN PZ SAN JUAN BAUTISTA, 7 en PZ SAN JUAN BAUTISTA 7 solicitado por EMILIO SANCHEZ GIL, ALFONSO HERNANDEZ GARCIA con NIF [REDACTED] emite el siguiente:

INFORME

D. Emilio Sánchez Gil¹ presentó a finales de noviembre "Anteproyecto² de dos viviendas unifamiliares y local en la Plaza de San Juan Bautista, nº 7"; cinco días después se le requirió para que aportase Justificante del Abono de la Tasa y un ejemplar en formato digital.

El 11 de diciembre se presentó la documentación requerida y el 22 se recibió el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en la sesión celebrada el 19 de diciembre (Expte. NP-323/2017): "INFORMAR con respecto a los BIC afectados³, que se obtendría una más adecuada imagen, mediante la reordenación de volúmenes, reduciendo sensiblemente el retranqueo en el edificio catalogado en la Plaza de San Juan Bautista, 7 y disminuyendo la altura de la nueva construcción propuesta".

Informe Urbanístico

La figura de planeamiento que le afecta es el PGOU del Municipio aprobado definitivamente en enero del año 2007 y sus Modificaciones Puntuales posteriores.

Clasificación Urbanística:

Suelo Urbano Consolidado, fuera del Conjunto Histórico Artístico.

Protección Arqueológica:

La parcela donde se interviene está englobada dentro del Área de Cautela Arqueológica Extensiva.

Por lo que deberá seguirse el procedimiento establecido en el art. 4.5.3.3.b.

Unidad Urbana:

Le corresponde la nº 8 "Úrsulas-San Marcos"; en esta zona se limita la densidad que se verifica en "Calificación Urbanística".

Zonificación de usos:

Le corresponde la Zona 1 de Zonificación de Usos; se verifica asimismo en "Calificación Urbanística" si los usos previstos son autorizables.

Catalogación:

¹ Uno de los Arquitectos redactores del Documento Técnico.

² También presentado en la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural por el promotor D. Alfonso Hernández García.

³ El edificio se ubica entre la Iglesia de San Juan de Barbalos (Monumento Nacional 13/07/1983) y la Casa de Santa Teresa (Monumento Nacional 23/01/1981).



Verificable en: www.aytosalamanca.gob.es





La edificación donde se interviene está formada por dos cuerpos edificatorios (nºs 7 y 8) unidos entre sí con errores en el plano parcelario pues la parcela real no corresponde con la que figura en los distintos planos del PGOU y está incluida en el Catálogo de Edificios de Interés del vigente Plan General con un nivel bajo (Ambiental B).

En su Ficha, la nº 402 se permiten todo tipo de obras, excepto la de desmontaje de la fachada dado su relativo interés y estado de conservación.

En rigor al permitirse las obras de Vaciado Interior es de aplicación el art. 4.3.6.3 del Catálogo que determina lo siguiente:

"Afecta a los edificios sin valores estructurales o tipológicos internos. Se permite su demolición interior con intervención no condicionada en el espacio resultante".

Además de ello en las Observaciones de la Ficha se establece en primer lugar que:

"Puede edificarse en el interior de parcela hasta agotar la edificabilidad del solar según rango de altura" es decir además de no condicionarse la intervención en el interior del edificio catalogado el PGOU permite edificar más según las alturas establecidas para la edificación no catalogada colindante olvidándose los redactores del Plan General al parecer, que frente al edificio se ubica la Iglesia de San Juan de Barbalos y que tras el mismo se halla la Casa de Santa Teresa ambos BIC pues la altura que se permitiría y la 2ª observación de la Ficha del Catálogo producen una gran distorsión en la percepción de ambos monumentos, pues esta segunda observación es la siguiente: "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas".

Así lo ha apreciado, afortunadamente, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural al entender que su resolución sería mucho más correcta, para los dos BIC si se disminuye la altura de la nueva edificación y con un retranqueo más reducido pues los tres metros de la Ficha se consideran una inadecuada solución ya que sin éste podría agotarse la edificabilidad de derecho sin afectar negativamente a los dos BIC, a lo que este Técnico añadiría que tradicionalmente los incrementos del nº de plantas en edificios de Salamanca se resolvían con frente situado en el mismo plano que la fachada existente quedando la cornisa como si se tratase de una imposta; sólo hace falta comparar la resolución tradicional con los retranqueos establecidos por los recientes planeamientos para decantarse por la primera solución como establece el correcto Acuerdo adoptado por Patrimonio.

No se aporta Alzado del Estado Reformado pero teniendo en cuenta los planos 11 y 12 se intuye que se mantienen las fachadas existentes. CUMPLE.

El Plano 02 cuenta con un error: no se dibuja la planta primera repitiéndose la planta baja.

En el Proyecto que desarrolle el Anteproyecto se definirán todos y cada uno de los materiales que conformen las fachadas, tanto la principal como la posterior (levante).



Calificación Urbanística:

En el plano de Calificación Urbanística del PGOU se trama la parcela con la de Manzana Compacta Intensiva por lo que su Ordenanza de aplicación es la 1ª

Usos:

Se proyectan dos viviendas y un local sin uso definido; las primeras cumplen con el uso predominante y respecto al segundo se establece lo siguiente:

El local de planta baja se destinará en el futuro a algunos de los usos permitidos para la Zona 1 y Ordenanza 1ª del Cuadro de Regulación de Usos.

Tipología:

Se mantiene la existente (frente de fachada y construcción entre medianerías). CUMPLE.



Verificable en: www.aytosalamanca.gob.es



Ocupación:

En aplicación del art. 8.2.4.e si la parcela permite resolver el "programa interno del edificio" sin patios no será exigible un porcentaje de ocupación máxima; no son precisos patios por su escaso fondo edificatorio cumpliendo el programa. CUMPLE.

Nº de plantas:

En el plano correspondiente la trama correspondiente a 4 plantas llega al nº 9 de la misma Plaza pero no se prolonga a los nºs 8 y 7 (parcela objeto de estudio) mientras le corresponde el rango 1.

A priori cabría la duda si procedería extender la trama de 4 plantas al edificio objeto de informe, entendiéndose que no se prolongó la misma al tratarse de un edificio catalogado o bien si en base a la edificabilidad permitida tras aplicar su rango de calle que es el rango 1 la altura sería la que permita albergar esa edificabilidad.

Se considera necesario, por tanto, primero comprobar su edificabilidad permitida para luego analizar si en base a ésta es necesario plantear el nº de plantas que figuran en el Proyecto pasando la edificación de tener 2-3 plantas (dos al Norte y tres al Sur) a tener 5 plantas⁴ al Norte (3 de ellas retranqueadas 3 m.) y 3 plantas al Sur (como en la actualidad ya que su escaso fondo y retranqueo marcado en la Ficha imposibilita ampliar en altura).

Edificabilidad:

En aplicación del Cuadro que figura en el art. 8.2.9 su Índice de edificabilidad al ubicarse en la Unidad Urbana nº 8 y ser su Rango de Calle el 1 es de 3,18 m²/m² que aplicado a la superficie de la parcela (118,40 m²) arroja el siguiente resultado:

Superficie de parcela según levantamiento planimétrico: 118,40 m² (que deberá justificarse en el Proyecto que desarrolle el Anteproyecto).

Edificabilidad permitida:

118,40 m² x 3,18 m²/m² = 376,51 m²

Edificabilidad proyectada: el cálculo se realizó correctamente en los planos 04, 05 y 06 con la siguiente observación:

Para que el garaje no sea computable a efectos de edificabilidad la vivienda correspondiente al nº 7 se resolverá con "tipología de vivienda unifamiliar" dado que es el único supuesto aplicable en base al art. 6.2.16.9 para que éste no sea computable.

Por tanto para que CUMPLA con la edificabilidad se deberá modificar la resolución del edificio para que su tipología sea la correcta.

Densidad:

La máxima es 118,40 m² (a justificar) x 0,0149 = 1,76 ≈ 2 viv.
CUMPLE pues se proyectan dos viviendas "unifamiliares"

Condiciones estéticas:

Se verificarán cuando se presente el Proyecto desarrollo del presente Anteproyecto.

Conclusiones respecto a "Edificabilidad" y "Número

de plantas":

⁴ Excediendo del nº de plantas tramado en la parcela colindante.



Verificable en: www.aytosalamanca.es



- Para que el garaje planteado en el nº 7 (el nº 8 corresponde a la edificación que cuenta con tres plantas y fachada de ladrillo visto) no sea computable a efectos de edificabilidad la edificación debe resolverse con "tipología de vivienda unifamiliar" y no cómo se plantea en el Anteproyecto.

- El nº de plantas no debería superar las 4 sobre rasante (PB+3) que el PGOU establece para el nº 9 de la misma Plaza.

- Para poder agotar la edificabilidad permitida por el PGOU (376,51 m2 a justificar con la medición exacta de la parcela) y siempre que el garaje no sea computable la edificación debe resolverse como ha establecido la Comisión Territorial de Patrimonio cultural, es decir "reduciendo sensiblemente el retranqueo" respecto a la Plaza o incluso anulando el mismo en el nº 7 (fachada actual con 2 plantas de sillería) y no ampliando en altura el nº 8 (fachada actual con 3 plantas de ladrillo visto).

Condiciones para el uso Residencial-Vivienda

- En la vivienda 1 de 4 dormitorios no puede integrarse la Cocina en el Estar-Comedor.
- La planta primera de la vivienda 1 parece destinarse a "Despacho Profesional Doméstico" luego debe justificarse que cumple el art. 7.2.7.

Otras Consideraciones

Además de lo citado con anterioridad respecto al retranqueo hay que añadir que no parece la solución más idónea resolver dicho retranqueo con una terraza por desvirtuar la resolución del edificio catalogado tras la intervención.

PROPUESTA

Dar traslado al interesado del presente Informe y del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para que sirvan de pauta a seguir en la redacción del Proyecto que desarrolle este Anteproyecto.



Verifícalo en: www.sistemasra.es/verif



Por otra parte en el informe técnico del Arquitecto Municipal, nº ref. 27/2018/LICU, con fecha 07/11/2018, en relación al expediente de un Proyecto Básico ubicado en el solar afectado por la modificación, el técnico dice:

Además de ello en las Observaciones de la Ficha se establece en primer lugar que:

"Puede edificarse en el interior de parcela hasta agotar la edificabilidad del solar según rango de altura" es decir además de no condicionarse la intervención en el interior del edificio catalogado, el PGOU permite edificar más según las alturas establecidas para la edificación no catalogada colindante olvidándose los redactores del Plan General al parecer, que frente al edificio se ubica la Iglesia de San Juan de Barbalos y que tras el mismo se halla la Casa de Santa Teresa, ambos BIC pues la altura que se permitiría y la 2ª observación de la Ficha del Catálogo producen una gran distorsión en la 'percepción de ambos monumentos, pues esta segunda observación es la siguiente: "La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas".

Así lo consideró, afortunadamente, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural al informar el Anteproyecto citado entendiéndolo que su resolución sería mucho más correcta, para los dos BIC si se disminuye la altura de la nueva edificación y con un retranqueo más reducido pues los tres metros de la Ficha se consideran una inadecuada solución ya que sin éste podría agotarse la edificabilidad de derecho sin afectar negativamente a los dos BIC, a lo que este Técnico añadiría que tradicionalmente los incrementos del nº de plantas en edificios de Salamanca se resolvían con frente situado en el mismo plano que la fachada existente quedando la cornisa como si se tratase de una imposta; sólo hace falta comparar la resolución tradicional con los retranqueos establecidos por los recientes planeamientos para decantarse por la primera solución como establece el correcto Acuerdo adoptado por Patrimonio.

El Proyecto Básico atiende no solo a lo acordado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural sino también a lo precisado en el Informe Técnico Municipal del Anteproyecto y que se recalca en este.

Se aporta informe completo, del Ayuntamiento de Salamanca, en la que ratifican esta solución, realizada con los cambios en la ficha de catalogación de la presente modificación puntual, y ven errónea la actual solución del PGOU .





Ayuntamiento de Salamanca

Urbanismo
Área de Licencias y Planeamiento

INFORME TÉCNICO

N/REF.: 27/2018/LICU
INTERESADO: JAVIER CORREDERA HERNANDEZ
ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA DEL PROYECTO BASICO DE
EDIFICIO DESTINADO A APARTAMENTOS TURISTICOS
Y LOCAL SITO EN PZA SAN JUAN BAUTISTA 7

En relación con el expediente de referencia se presenta por JAVIER CORREDERA HERNANDEZ solicitud de licencia urbanística, para la cual se adjunta documentación, se realiza el siguiente informe técnico:

INFORME

- D. Francisco Javier Corredera Hernández presentó el 11 de Julio "Proyecto Básico de edificio destinado a 5 apartamentos turísticos y un local" situado en la Plaza de San Juan Bautista nº 7 en formato papel adjuntando Ficha Urbanística.
- Revisada la documentación se le requirió el 6 de agosto para que presentase, en formato digital, los siguientes documentos: Proyecto Básico, Declaración de Autoría, Justificante del abono de la Tasa, Fotocopia de la Instancia (registrada en el Ayto.) solicitando la necesaria Licencia Ambiental para el uso Terciario Hotelero (5 apartamentos turísticos) e Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural respecto a dicho Proyecto Básico o bien Solicitud para que se remita el mismo por el Ayuntamiento a dicha Comisión, junto a los informes técnicos municipales, para que se emita este.
- El 10 de agosto se presentó Instancia precisando que se solicita "la Aprobación del Proyecto Básico en vez de Licencia" y solicitando que se remitiera el Proyecto junto a los Informes Técnicos a la Comisión Territorial adjuntando las Instancias Generales correspondientes, Declaración de Competencia Profesional de uno de los redactores, Ficha Catastral, Justificante del abono de la Tasa y el Proyecto en formato digital pero incompleto pues faltan los Capítulos 2 y 3 de la Memoria (Cumplimiento del CTE y Cumplimiento de otros Reglamentos y Disposiciones).
- Se les ha solicitado verbalmente a los redactores para que presentasen la documentación que faltaba, que ha sido presentada el 30 de octubre.

Antecedentes

- El 28 de noviembre de 2017 se presentó, por D. Emilio Sánchez Gil, Anteproyecto de dos viviendas unifamiliares y local en la misma situación "con el fin de la obtención de informe de viabilidad de la propuesta presentada".
- En el Informe Urbanístico del 25 de enero de 2018 se proponía dar traslado al interesado de su contenido íntegro y del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2017 (Expte. NP-323/2017) que decía: "informar con respecto a los BIC afectados, que se obtendría una más adecuada imagen, mediante la reordenación de los



Verificable en: www.aytosalamanca.gob.es



volúmenes, reduciendo sensiblemente el retranqueo en el edificio catalogado en la Plaza de San Juan Bautista, 7 y disminuyendo la altura de la nueva construcción propuesta”.

Informe Urbanístico

La figura de planeamiento que le afecta es el PGOU del Municipio aprobado definitivamente en enero del año 2007 y sus Modificaciones Puntuales posteriores.

Clasificación Urbanística:

Suelo Urbano Consolidado, fuera del Conjunto Histórico Artístico.

Protección Arqueológica:

La parcela donde se interviene está englobada dentro del Área de Cautela Arqueológica Extensiva.

Por lo que deberá seguirse el procedimiento establecido en el art. 4.5.3.3.b.

Unidad Urbana:

Le corresponde la nº 8 “Úrsulas-San Marcos”.

Zonificación de Usos:

Le corresponde la Zona 1 de zonificación de usos.

Catalogación:

La edificación donde se interviene está formada por dos cuerpos edificatorios (nºs 7 y 8) unidos entre sí con errores en el plano parcelario pues la parcela real no corresponde con la que figura en los distintos planos del PGOU y está incluida en el Catálogo de Edificios de Interés del vigente Plan General con un nivel bajo (Ambiental B).

En su Ficha, la nº 402 se permiten todo tipo de obras, excepto la de desmontaje de la fachada dado su relativo interés y estado de conservación.

En rigor al permitirse las obras de Vaciado Interior es de aplicación el art. 4.3.6.3 del Catálogo que determina lo siguiente:

“Afecta a los edificios sin valores estructurales o tipológicos internos. Se permite su demolición interior con intervención no condicionada en el espacio resultante”.

Además de ello en las Observaciones de la Ficha se establece en primer lugar que:

“Puede edificarse en el interior de parcela hasta agotar la edificabilidad del solar según rango de altura” es decir además de no condicionarse la intervención en el interior del edificio catalogado el PGOU permite edificar más según las alturas establecidas para la edificación no catalogada colindante olvidándose los redactores del Plan General al parecer, que frente al edificio se ubica la Iglesia de San Juan de Barbalos y que tras el mismo se halla la Casa de Santa Teresa ambos BIC pues la altura que se permitiría y la 2ª observación de la Ficha del Catálogo producen una gran distorsión en la percepción de ambos monumentos, pues esta segunda observación es la siguiente: “La nueva volumetría se retranqueará un mínimo de tres metros de las fachadas catalogadas”.



¹ El edificio se ubica entre la Iglesia de San Juan de Barbalos (Monumento Nacional 13/07/1983) y la Casa de Santa Teresa (Monumento Nacional 23/01/1981).



Verificable en: www.aytosalamanca.gob.es



Así lo consideró, afortunadamente, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural al informar el Anteproyecto citado entendiéndolo que su resolución sería mucho más correcta, para los dos BIC si se disminuye la altura de la nueva edificación y con un retranqueo más reducido pues los tres metros de la Ficha se consideran una inadecuada solución ya que sin éste podría agotarse la edificabilidad de derecho sin afectar negativamente a los dos BIC, a lo que este Técnico añadiría que tradicionalmente los incrementos del nº de plantas en edificios de Salamanca se resolvían con frente situado en el mismo plano que la fachada existente quedando la cornisa como si se tratase de una imposta; sólo hace falta comparar la resolución tradicional con los retranqueos establecidos por los recientes planeamientos para decantarse por la primera solución como establece el correcto Acuerdo adoptado por Patrimonio.

El Proyecto Básico atiende no solo a lo acordado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural sino también a lo precisado en el Informe Técnico Municipal del Anteproyecto y que se recalca en este.

Tal como se indicaba en dicho Informe se definen en los Alzados todos y cada uno de los materiales que conformarán las fachadas, pero hay que establecer las siguientes condiciones a cumplir en el Proyecto de Ejecución:

- En aplicación del Art. 6.34.bis (introducido en una Modificación Puntual del PGOU) al tratarse de un edificio catalogado deben cumplirse las Condiciones Estéticas del Conjunto Histórico Artístico que establecen que se debe mantener la teja existente, curva, al ser original del edificio catalogado.
- No es recomendable que el vertedero sobre la imposta se resuelva de zinc y los canalones y bajantes de cobre pues estos últimos estarían en contacto con el cobre; se optará por resolver todo con zinc o todo con cobre.
- La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural deberá pronunciarse respecto a si es adecuada la resolución de la fachada en la ampliación de altura y respecto a los colores a utilizar en las carpinterías de madera y de aluminio lacado en los dos cuerpos edificatorios y en la ampliación.

El Art. 4.3.B.2 donde se definen las obras de "reestructuración de cubiertas" determina que todos los edificios catalogados estén o no estén enclavados en el Conjunto Histórico se deben adaptar a lo estipulado en el Art. 8.8.17 de la Ordenanza 7º;

En las condiciones geométricas de este artículo se especifica: "*las cubiertas deberán resolverse con soluciones a dos aguas: una hacia la fachada y otra hacia el patio de manzana*". "*El diseño en los casos especiales o singulares atenderá asimismo a formas simples y tradicionales siempre debidamente justificadas*".

En base a estas determinaciones la Comisión Territorial deberá pronunciarse respecto a la cubierta plana para instalaciones en el faldón posterior del cuerpo de mayor altura donde se ocultan las instalaciones con celosía semejante a la admitida en el Fonseca, solución que se considera correcta por el Técnico que suscribe.

En el apartado 2.f) del mismo Artículo se determina que "*las cornisas recayentes al patio de manzana se situarán a nivel con las recayentes a fachada*"; en el cuerpo de mayor altura la "teórica" cornisa (no se proyecta pues no puede verter aguas hacia el patio de manzana) se sitúa 0,60 mts más alta que la de la fachada por dos motivos: evitar la aparición del casetón del ascensor y ocultar las unidades de climatización con la "falsa cubierta" (celosía). Teniendo en cuenta que el promotor renuncia a proyectar la 4ª planta que le permite el PGOU.



Verificable en: www.aytosalamanca.gob.es



Siguiendo los criterios marcados por la Comisión Territorial y por este Técnico Municipal se considera la solución como correcta; no obstante debería pronunciarse la Comisión Territorial.

Lo que no es justificable es la terraza proyectada en el cuerpo edificatorio de menor altura; deberá suprimirse y resolverse la cubierta a dos aguas situando la cornisa en la fachada posterior a la misma cota que en la fachada principal.

Calificación Urbanística:

En el plano de Calificación Urbanística del PGOU se trama la parcela con la de Manzana Compacta Intensiva por lo que su Ordenanza de aplicación es la 1ª:

- Usos:

- El local de planta baja se destinará en el futuro a alguno de los usos permitidos para la Zona 1 y Ordenanza 1ª del Cuadro de Regulación de Usos (excepto el residencial, en este caso). Además en el Proyecto de Ejecución se cumplirá el Art. 6.4.6 que obliga a disponer un conducto de ventilación de sección suficiente.
- Por asimilación los Apartamentos Turísticos, por su régimen, son englobables dentro del uso Terciario Hotelero (TH) y cuentan con 329,07 m² según Proyecto por lo que se trata según el PGOU de un THM (mediano) que se considera un uso compatible en sus tipos I y III, siendo este último el que se resuelve en un "edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales". CUMPLE.

No obstante para poder conceder la Licencia Urbanística deberá obtenerse de forma previa o simultánea la correspondiente Licencia Ambiental a tramitarse por el Servicio de Policía Administrativa y Actividades.

- Tipología:

Se mantiene la existente (con frente de fachada y construcción entre medianerías). CUMPLE.

- Ocupación:

En planta baja se puede ocupar el 100% y en el resto el 85% si bien si se puede resolver el programa interior del edificio sin patios no es exigible un porcentaje de ocupación máxima.

Se proyecta un patio que no llega al 15% de la superficie de la parcela únicamente necesario para ventilar e iluminar el núcleo de escaleras pero que permite resolver el edificio con una planta menos de las permitidas reduciendo el impacto sobre los 2 BICS agotando la edificabilidad de derecho.

- Nº de plantas:

Se proyecta una edificación con 4-3 plantas cuando podría haberse resuelto con 5 para poder agotar la edificabilidad de derecho si la parte amplada en altura se retranquease respecto a la fachada catalogada; la solución planteada se considera muy adecuada pues la incidencia sobre ambos BIC y especialmente sobre la Casa de Santa Teresa se ve reducida notablemente.

- Edificabilidad:

En aplicación del cuadro que figura en el Art. 8.2.9 su Índice de edificabilidad al ubicarse en la Unidad Urbana nº 8 y ser su rango de Calle el 1 es de 3,18 m²/m² que aplicado a la superficie de la parcela (118,40 m²) arroja el siguiente resultado: 118,40 m² x 3,18 m²/m² = 376,51 m².

En Proyecto:

Planta Baja: 118,40 m² - 1,54 m² - 2,56 m² = 114,30 m²





Planta Primera:	118,40 m ² - 0,93 m ² - 2,56 m ² - 13,15 m ²	=	101,76 m ²
Planta Segunda:	118,40 m ² - 0,93 m ² - 2,56 m ² - 13,15 m ²	=	101,76 m ²
Planta Tercera:	91,05 m ² - 2,56 m ² - 13,15 m ² - 9,47 m ²	=	65,87 m ²
			<u>378,83 m²</u>

Deberá reducirse la edificabilidad computable en 4,86 m².

- **Densidad:**

En el edificio podrían distribuirse solamente 2 viviendas (118,40 m² x 0,0149) por lo que: A juicio del Técnico que suscribe sería aconsejable establecer alguna condición en la Licencia, cuando se conceda, en el sentido que el edificio únicamente pueda disponer de dos fincas registrales (el local por un lado y el resto del edificio destinado a un uso terciario).

- **Otras Consideraciones:**

Las cocinas de los 5 Apartamentos Turísticos deberán contar con conducto de ventilación de tiro forzado y de instalación de extracción mecánica de humos (a cubierta) y los Aseos con ventilación conducida.

Presupuesto de Ejecución Material

El P.E.M. estimado asciende a 242.853,06 € sin gestión de residuos y sin seguridad y salud.

Gestión de Residuos

El Proyecto cuenta con Estudio de Gestión de Residuos (de Proyecto Básico).

Accesibilidad

Al tratarse de un edificio de uso público la accesibilidad se analiza en el Informe de Normativa Complementaria.

De acuerdo con lo informado anteriormente se emite la siguiente

PROPUESTA

- 1ª) Es necesario Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural por la posible incidencia en el BIC de la Casa de Santa Teresa.
- 2ª) Si dicho Informe fuese favorable se propone informar favorablemente el Proyecto Básico con las condiciones que pueda establecer dicha Comisión y además las siguientes, a cumplir en el Proyecto de Ejecución:
 - a) Deberán realizarse sondeos arqueológicos (Art. 4.5.3.3.b del PGOU).
 - b) Deberá solicitarse y obtenerse la Licencia Ambiental para el uso terciario hotelero de 5 apartamentos turísticos.
 - c) Se reducirá la edificabilidad computable en 4,86 m² para no superar la permitida (376,51 m²).
 - d) Deberá suprimirse la terraza (cubierta plana) del cuerpo edificatorio de menor altura y resolverse con cubierta a dos aguas (Artículos 4.3.8.2 y 8.8.17).
 - e) El material de terminación de la cubierta será el existente (teja árabe) siendo aconsejable que se utilice la vieja en cobijas y la nueva en canales.
 - f) No es recomendable que el vierteaguas sobre la imposta se resuelva de zinc y los canalones y bajantes de cobre pues estos últimos estarían en contacto con el cobre; se optará por resolver todo con zinc o todo con cobre.





- g) El local de planta baja se destinará en el futuro a alguno de los usos permitidos para la Zona 1 y Ordenanza 1ª del Cuadro de Regulación de Usos (excepto el residencial, en este caso). Además en el Proyecto de Ejecución se cumplirá el Art. 6.4.6 que obliga a disponer un conducto de ventilación de sección suficiente.
- h) Las Cocinas de los 5 Apartamentos Turísticos deberán contar con conducto de ventilación de tiro forzado y de instalación de extracción mecánica de humos (a cubierta) y los Aseos con ventilación conducida.

En Salamanca,


ARQUITECTO MUNICIPAL
Firmado digitalmente por
MANUEL GARCÍA-CONDE ANGOSO
Fecha de firma: 07/11/2018



Verificable en: www.aytosalamanca.gob.es

B. FICHA DEL CATALOGO MODIFICADA

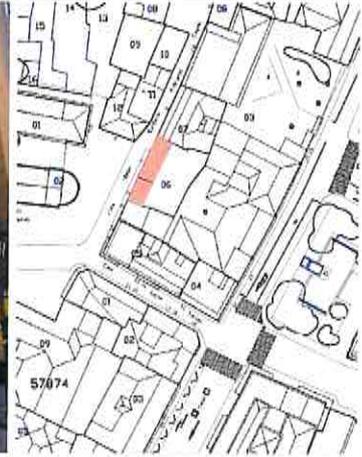


Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca Revisión-Adaptación 2004

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS



Denominación:
Localización: PZ SAN JUAN BAUTISTA, DE, 7
Ref. Catastral: 58883 06A **Identificación 1984:**
Nº FICHA
 402
Ab-027



Fecha Construcción: 1886/ Finales S XIX
Estilo: Variados **Autor:** José Secall Assión y otros
Propiedad: Privada **Usos:**
Materiales Fachada: Sillería de piedra franca, Ladrillo prensado, Rojerías metálicas
Características singulares: Algunos huecos con dinteles de acero roblonado
ESTADO CONSERVACION: Deficiente **Fachada:**
Estructura: **Cubierta:**
GRADO DE INTERES:
Histórico:
Arquitectónico: Muestras de arquitecturas y organizaciones compositivas diversas
Urbano: Contribuyen a mantener algún carácter en un entorno muy degradado



CATALOGO 1984	CATALOGO 2004
<i>Ambiental A</i>	<i>Ambiental B</i>

Intervención posterior al año 1984:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL</td><td style="text-align: right;">X</td></tr> <tr><td>VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA</td><td style="text-align: right;">X</td></tr> <tr><td>VACIADO INTERIOR</td><td style="text-align: right;">X</td></tr> <tr><td>MANTENIMIENTO FACHADAS</td><td style="text-align: right;">X</td></tr> <tr><td>DESMTAJE Y REPETICION DE FACHADAS</td><td></td></tr> <tr><td>REPETICION DE CUBIERTAS</td><td></td></tr> <tr><td>REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS</td><td style="text-align: right;">X</td></tr> <tr><td>Mantenimiento elementos originales</td><td style="text-align: right;">X</td></tr> <tr><td>Nº DE PLANTAS</td><td style="text-align: right;">Existentes</td></tr> </table>	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	X	VACIADO INTERIOR	X	MANTENIMIENTO FACHADAS	X	DESMTAJE Y REPETICION DE FACHADAS		REPETICION DE CUBIERTAS		REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	X	Mantenimiento elementos originales	X	Nº DE PLANTAS	Existentes	Obras permitidas
RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X																			
VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	X																			
VACIADO INTERIOR	X																			
MANTENIMIENTO FACHADAS	X																			
DESMTAJE Y REPETICION DE FACHADAS																				
REPETICION DE CUBIERTAS																				
REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	X																			
Mantenimiento elementos originales	X																			
Nº DE PLANTAS	Existentes																			

Valoración de la Intervención:

Observaciones:
*Puede edificarse en el interior de parcela hasta agotar la edificabilidad del solar.
 El número de alturas permitidas en la nueva volumetría serán 2 plantas sobre la fachada de piedra de villamayor con frente situado en el mismo plano que la existente.
 En la fachada de la ladrillo caravista se mantiene la volumetría existente.*