

INDICE

MEMORIA

DI.- MI- MEMORIA INFORMATIVA	página 1
T.I.- Antecedentes	Página 1
T.II.- Determinaciones Vigentes en el P.G.O.U	página 2
T.III.- Estructura de propiedades	página 7
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE	página 12
T.I.- Conveniencia y oportunidad.....	página 12
T.II.- Objetivos del Estudio de Detalle	página 12
DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA	página 14
TI.- Ordenanzas edificatorias	página 15
TII.- Condiciones de Urbanización	página 17
TIII.- Desarrollo y Gestión	página 17
TIV.- Cautela arqueológica	Página 18
RESUMEN EJECUTIVO	Página 19
JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	Página 20

PLANOS

Situación	PI-1
Ámbito de Actuación del Estudio de Detalle.....	PI-2
Superficie de Parcela	PI-3
Niveles de Protección	PI-4
Plano de ordenación P.G.O.U. de Salamanca	PI-5
Plano de Rango de Calles y Alturas P.G.O.U. de Salamanca	PI-6
Cautela Arqueológica	PI-7
Rectificación de Alineaciones interiores	PO-1
Superficie de Parcela afecta por el Estudio de Detalle y Edificabilidad	PO-2
Plano de Rasantes y Cotas de Nivel y Retranqueos	PO-3
Plano de Zonificación	PO-4
Plano de Ordenación	PO-5
Plano de Rango de Calles y Alturas.....	PO-6
Plano de Secciones	PO-7

TITULO	ESTUDIO DE DETALLE FACULTAD DE GEOGRAFÍA E HISTORIA APROBACIÓN DEFINITIVA
MUNICIPIO	SALAMANCA
PROMUEVEN	UNIVERSIDAD DE SALAMANCA
EQUIPO REDACTOR	D. LUIS FERREIRA VILLAR
FECHA	NOVIEMBRE DE 2009

DI.- MI- MEMORIA INFORMATIVA

T.I.- Antecedentes

En el año 1988, la Universidad de Salamanca encarga al arquitecto D. Emilio Sánchez Gil la redacción de un proyecto, adjudicado mediante Concurso Público, para la implantación de la Facultad de Geografía e Historia, Aulario Central y Anexos. El proyecto se sitúa en el recinto, propiedad de la Universidad de Salamanca y se encuentra entre las calles Cuesta de Oviedo, Rabanal y Cervantes de la ciudad de Salamanca.

El solar tiene una superficie de 6.094 m² y un aprovechamiento urbanístico, según proyecto de 11.000 m². El edificio consume una superficie total de 9.304,17 m², resultando una edificabilidad sobrante 1695,83 m².

En el año 1991, la Universidad de Salamanca encarga un nuevo proyecto para la construcción de un "Edificio Anexo" de la Facultad de Geografía e Historia, situado en el recinto de la Facultad. Este proyecto redactado por el arquitecto D. Pío García-Escudero Márquez, proponía un edificio rectangular situado en la zona oeste del recinto, colindante con la tapia de la calle Cuesta de Oviedo, el edificio se proyectaba con una planta de semisótano y tres plantas sobre rasante, con una ocupación en planta de 378,18 m² y una superficie construida total computable de 1.467,87 m². Por motivos de financiación este edificio no fue ejecutado. Posteriormente, en el año 2002, la Junta de Castilla y León a petición de la Universidad de Salamanca saca a concurso la redacción de un nuevo proyecto para la implantación de un Edificio Anexo a la Facultad de Geografía e Historia, una vez resuelto el concurso se presenta en el Ayuntamiento de Salamanca un ejemplar del Proyecto Básico para la obtención de Licencia, en su contestación el Ayuntamiento de Salamanca solicita a la Junta de Castilla y León las preceptivas excavaciones arqueológicas. El proyecto de las excavaciones se encargan a la arqueóloga Elvira Sánchez, en el proceso de las excavaciones apareció la cimentación y primeras hiladas de la muralla denominada "Cerca Vieja", estos restos aparecían en el centro del solar y lo cruzaban en dirección perpendicular. Ante el resultado de las excavaciones arqueológicas la Comisión Territorial de Patrimonio optó por mantener el resto de murallas haciéndolos compatibles con el resto de la edificación. Esta nueva situación suponía una sustancial modificación del proyecto con una compleja

solución para la utilización de la planta semisótano, como consecuencia la Junta de Castilla y León, de acuerdo con la Universidad de Salamanca, decidió suspender el proyecto y solicitar al Ayuntamiento de Salamanca una nueva ubicación del solar para el emplazamiento del Edificio Anexo.

El P.G.O.U. de Salamanca (Aprobación definitiva de 22 de Enero de 2007) en el documento "Ordenación Detallada", plano de rango de calles y alturas O.D.-8 hoja 7358s define una nueva situación de la construcción proponiendo un solar de forma rectangular con una superficie de 448 m² (14 x 32 m) situado a 5 m del edificio existente .

Con fecha 7 de mayo de 2008 la Universidad de Salamanca solicita al Ayuntamiento de Salamanca Información Urbanística referente al solar en cuestión

Con fecha 11 de julio de 2008 el Ayuntamiento de Salamanca contesta a la solicitud de Información Urbanística presentada, en su apartado "Protección Arqueológica" dice: "el Edificio Anexo a la Facultad de Geografía e Historia se encuentra englobado en el plano 4.1 O.G, dentro del Área de Cautela Arqueológica y plano 1.2. O.G. con la Protección Estructural San Pelayo.

La Universidad de Salamanca, ante la urgente necesidad de construir el Edificio Anexo para la implantación de los nuevos espacio Europeos, nuevamente encarga un proyecto de excavaciones arqueológicas ajustándose a la nueva situación del solar.

El informe arqueológico ha sido redactado por la arqueóloga Elvira Sánchez y que se adjunta en anexo a este documento con fecha de aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural 5 de mayo de 2009.

T.II.- Determinaciones Vigentes en el P.G.O.U.

La Normativa Urbanística que afecta al Estudio de Detalle es la Ordenanza 12^a de Sistemas Generales de Equipamiento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca aprobado definitivamente en enero de 2007.

- CLASIFICACIÓN DE SUELO:

Urbano consolidado.

- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Sistema general de equipamiento grado 3 (G-3)
(plano 7.O.D. del P.G.O.U)

- CATALOGACIÓN:

Dentro de la Parcela de la Facultad de Geografía e Historia se incorpora al catálogo los siguientes edificios y elementos urbanos:

- **Ficha EU-11:** Muro límite del antiguo colegio de San Pelayo situado en calle Cuesta de Oviedo y calle Rabanal, en su interior contiene restos de cimentación de la primera muralla.

Catalogación: Integral

- **Ficha 99:** Fachada Este del antiguo colegio de San Pelayo.

Catalogación: Ambiental-B

- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:

El edificio anexo a la Facultad se encuentra englobado en el plano 4.1.OG del P.G.O.U. dentro del área de Cautela Arqueológica y dentro de esta por el plano 4.2.OG del P.G.O.U.

- USOS PREDOMINANTES:

Asistencial, Deportivo, Sanitario, Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Educación Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios Funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento Alimentario, Recintos FERIALES y Transporte.

- USOS COMPATIBLES:

Residencial en su clase de residencia comunitaria, zonas verdes y espacios libres, públicos, todos los usos predominantes del Sistema Local y General de Servicios Urbanos y todos los usos predominantes del Sistema Local de Equipamiento excepto comercial.

- USOS PROHIBIDOS:

Residencial e industrial.

- PARCELA MÍNIMA:

La existente

- RETRANQUEOS:

Los indicados en el plano OG-08 (hoja 7358s)

- ALINEACIONES Y RASANTES:

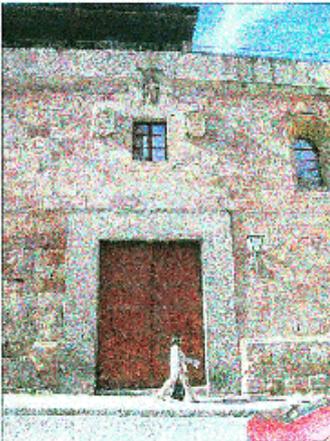
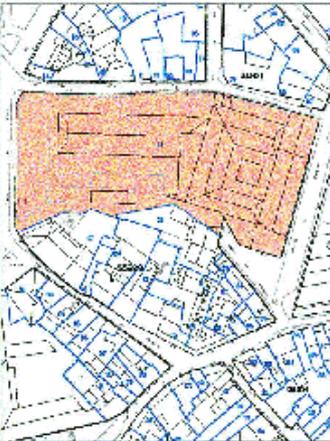
Las alineaciones serán las señaladas en los planos de alineaciones en la escala 1:1.000.

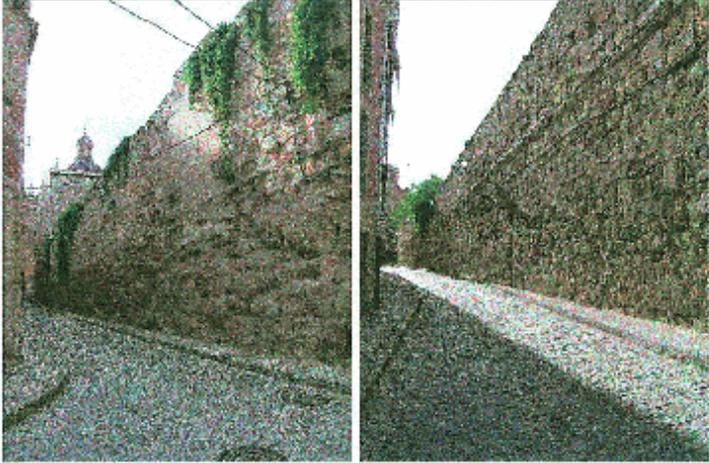
- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:

En el Conjunto Histórico Artístico, serán de aplicación las alturas señaladas en el plano OD-8 del P.G.O.U. (2 plantas)

- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

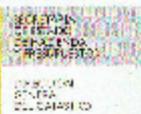
La existente, y en su caso las ampliaciones específicas incluidas en la unidad de normalización con condiciones específicas o en la ficha de catalogación correspondiente (Nº Ficha 99).

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004		CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES	
	Denominación: Facultad de Geografía e Historia	Nº FICHA 99	
	Localización: CL. SERRANO CERRADA, 6	Ab-006	
	Ref. Catastral: 55829 01A	Identificación 1984: 187	
Fecha Construcción: Iniciado en 1573	Estilo: Renacimiento	Autor: Rodrigo Gil de Oñe y otros	
Propiedad: Universidad	Usos: Académico		
Materiales Fachada: Sillería de piedra franca. Jambes y dinteles de granito. Blasones varios			
Características singulares: Gran fachada casi ciega. Capilla conservada. Traza y fragmentos del patio			
ESTADO CONSERVACION: Intervención reciente		Fachada:	
Estructura:		Cubierta:	
GRADO DE INTERES:			
Histórico: Antiguo colegio de San Pelayo			
Arquitectónico: Acertada introducción de arquitectura actual en un recinto histórico			
Urbano: Moderado volumen que realza las grandes proporciones de la vecina Universidad Pontificia			
CATALOGO 1984		CATALOGO 2004	
		<i>Ambiental B</i>	
Intervención posterior al año 1984:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	Obras permitidas
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA		
	VACIADO INTERIOR		
	MANTENIMIENTO FACHADAS	X	
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS		
	REPETICION DE CUBIERTAS	X	
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS		
Mantenimiento elementos originales	X		
	Nº DE PLANTAS	Existente	
Valoración de la Intervención:		Observaciones:	
		<i>El solar incluye un fragmento de la muralla (1º recinto). Se permite la inclusión de nueva volumetría según plano de fondos y alturas</i>	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2006		CATALOGO DE ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN							
	Denominación: MURO FACULTAD GEOGRAFÍA-HISTORIA Localización: en la Pabana	Nº FICHA ELI-1							
									
Época construcción: S XVI ?									
Propiedad: Universidad									
Materiales: Sillería y mampostería en fábricas diversas Características singulares: Muro completamente ciego de elevada altura									
ESTADO CONSERVACIÓN: Mediano-malo									
GRADO DE INTERES:									
Histórico: Límite N. y O. del antiguo Colegio de San Pelayo Cultural: Contiene, seguramente, materiales de la 1ª Muralla situada unos metros hacia el interior Funcional: Delimitación física de una alineación histórica probablemente renacentista Paisajístico/Urbano: Constituye una muestra ambiental, escasa, del carácter de la ciudad antigua									
CATALOGO 1984		CATALOGO 2004							
<i>Integral</i>		<i>Integral</i>							
Intervención posterior el año 1984:	<table border="1"> <tr> <td>CONSOLIDACIÓN</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>CONSERVACIÓN</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>RESTAURACIÓN</td> <td>X</td> </tr> </table>	CONSOLIDACIÓN	X	CONSERVACIÓN	X	RESTAURACIÓN	X	Obras permitidas	
CONSOLIDACIÓN	X								
CONSERVACIÓN	X								
RESTAURACIÓN	X								
Valoración de la Intervención:	Observaciones:								



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual
del Catastro

ANEXO
RELACION DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5582901TL7358B0001HF

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIDAD	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
5582902TL7358B0001WF	CL SERRANO CERRADA 7 SALAMANCA [SALAMANCA]	434
07992195A	TORRENS CONDE MICAELA	
	CL SERRANOS DE 7	
	SALAMANCA 37008-SALAMANCA	
5582917TL7358B0001KF	CL PLACENTINOS 18 SALAMANCA [SALAMANCA]	675
0371E001C	UNIVERSIDAD DE SALAMANCA	
	CL PATIO DE ESCUELAS 1	
	SALAMANCA 37008-SALAMANCA	

Madrid, 17 de Marzo de 2009
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.catastro.meh.es>
Código Certificación: 9299 dae5 073 81b2







**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Cultura
COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL

D^a. ELVIRA SÁNCHEZ SÁNCHEZ (ADOBLE)
C/ Olmecca, 10-12, Bajo
37003 - SALAMANCA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA
SERVICIO T. DE CULTURA

Salda. Nº. 2009-0000044
2009-0000044

ASUNTO: Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2009, en relación con el Exp.MU-178/2008, promotor D^a. ELVIRA SÁNCHEZ SÁNCHEZ, relativo a Informe intervención arqueológica, previa a la construcción de un "aulario" en el patio exterior de la facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Salamanca, en uso de las atribuciones conferidas en el art.14.1.i) 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, y existiendo unanimidad entre los miembros presentes, ACUERDA:

INFORMAR que el documento final presentado, relativo al informe técnico de la intervención arqueológica, previa a la construcción de un "aulario" en el patio exterior de la facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Salamanca, es conforme con lo previsto en el art. 120 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, en relación al "desarrollo de la actividad arqueológica preventiva".

El anterior acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo estipulado en el art. 76.7 del Decreto 37/2007.

Vº. Bº.
EL PRESIDENTE,

Fdº.: Agustín de Vicente y Iázaro



Salamanca, 05 de mayo de 2009

LA SECRETARIA,

Fdo.: Angeles Gómez Gómez



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Cultura y Turismo

ASUNTO: Notificación de acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Expediente CPCCYL 119/2009.

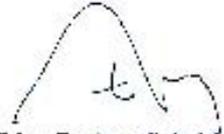
La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de octubre de 2009, en relación con el Estudio de Detalle de la Facultad de Geografía e Historia en Salamanca, promovido por la Universidad de Salamanca, en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.3 a) del Decreto 27/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de la Facultad de Geografía e Historia en Salamanca, ya que, teniendo en cuenta la tipología y la morfología de la propuesta, no se aprecian alteraciones con respecto a los valores excepcionales por los que la UNESCO inscribió a la ciudad de Salamanca en la Lista de Patrimonio Mundial.

El presente acuerdo se trata sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 1/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Valadolid, 15 de octubre de 2009

VºBº EL PRESIDENTE



Fdo. Eulogio Saiz Martín



EL SECRETARIO



Fdo. José Ignacio Eche Rosell

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

T.I.- Conveniencia y oportunidad

La prioridad de este Estudio de Detalle es satisfacer las necesidades de los espacios demandados por la Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Salamanca para su adaptación a los Espacios Europeos, haciendo uso para tal fin de la edificabilidad reconocida por el P.G.O.U. sin entrar en conflicto con los restos de la “Cerca Vieja” aparecidos en las excavaciones arqueológicas realizadas por la Universidad de Salamanca.

Para ello es necesario que se modifique la ordenación detallada establecida en la Ordenación Urbana del P.G.O.U. El instrumento que permite la intervención para dicha modificación se establece en el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

T.II.- Objetivos del Estudio de Detalle

Insistiendo en la exposición de los epígrafes anteriores se considera prioritario para conseguir la viabilidad de la construcción los siguientes objetivos:

- 1.- Se restringen los usos predominantes y compatibles definidos en las ordenanzas edificatorias, adaptándolos a las necesidades reales de la Universidad de Salamanca
- 2.- Según se indica en el “Plano de Fondos y Alturas del P.G.O.U”, el solar de 32 m de largo x 14 m de ancho para el enclave de la nueva volumetría, es totalmente incompatible con el informe arqueológico, que considera los restos aparecidos de la “Cerca Vieja” con un nivel de Protección Integral.
La propuesta del Estudio de Detalle consiste en variar levemente la situación del solar adosándolo a las medianeras sur del recinto y separarlo de la edificación existente un mínimo de 10,00 m, estableciendo un área de movimiento capaz de albergar la ocupación máxima en planta de 448 m².
El área de movimiento propuesto en este Estudio de Detalle tiene una superficie ligeramente superior a la superficie máxima de ocupación en planta, definido así con el único fin de absolver pequeñas variaciones en la redacción del futuro proyecto de ejecución y dirección de obra.
Con esta nueva situación se consigue un doble objetivo que consiste en dar viabilidad a la volumetría asignada por el P.G.O.U. generando a su vez un espacio libre entre las dos edificaciones suficientemente capaz para poner en valor los restos arqueológicos aparecidos haciéndolos coexistir entre los espacios docentes y espacios libres generados en la parcela.

3.- Se mantiene la ocupación máxima en planta definida en el plano de Rango de Calles y Alturas (14 x 32 m. = 448 m²) incluyendo esta ocupación máxima dentro del área de movimiento definido en este Estudio de Detalle.

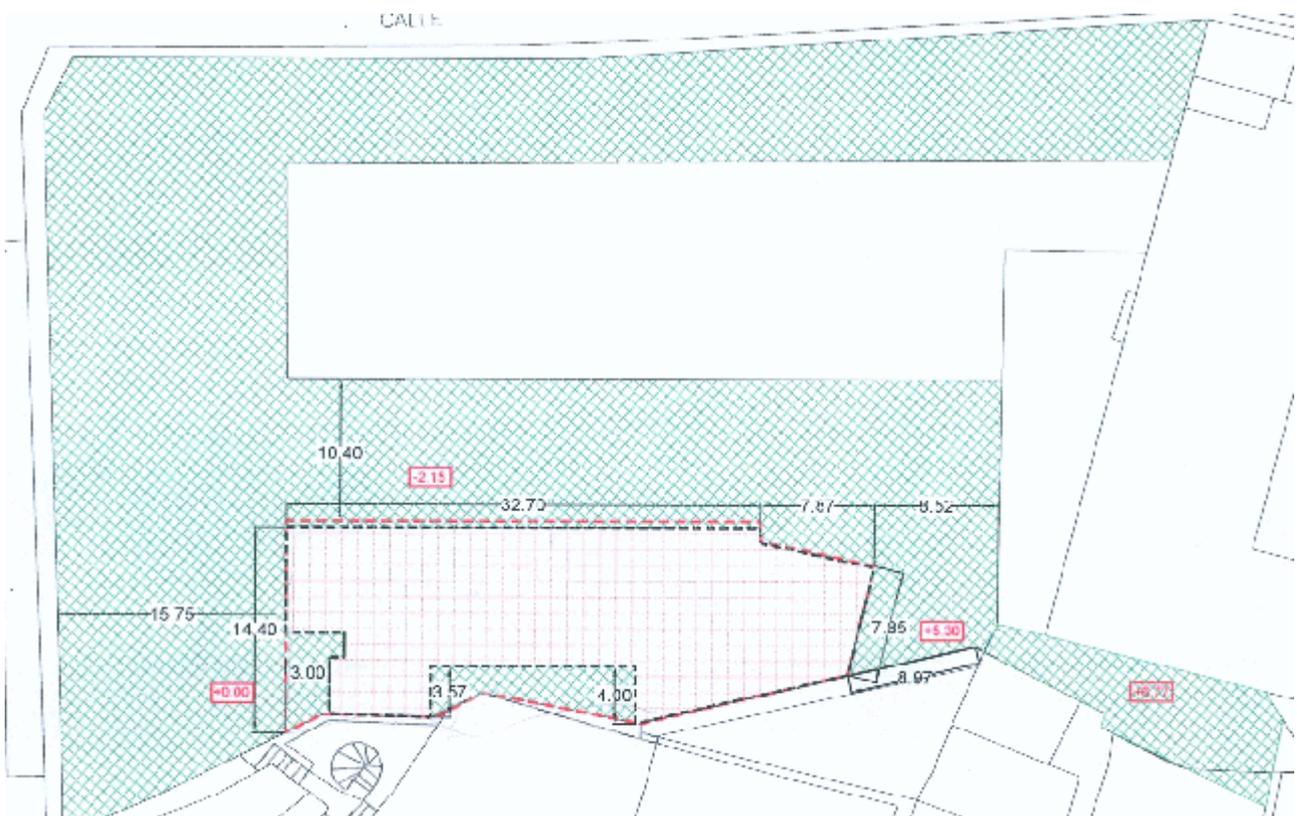
En nuestro caso, la ocupación en planta de la propuesta, se justifica teniendo en cuenta la **Ordenanza 20^a de zonas libres de uso y dominio privado** apartado **Grado 1^o** del P.G.O.U. que dice:

Grado 1^o: *Bajo rasante no se permite ningún tipo de construcción excepto aparcamiento e instalaciones técnicas de los edificios siempre que la superficie ocupada no sea superior al 15% de la superficie de la parcela calificada como zona libre privada. Sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas, jardinería, arbolado y pavimentaciones.*

En la propuesta, la justificación de la ocupación en planta, se cumple con la planta más desfavorable (planta de acceso), que con una superficie inferior a los 448 m² definidos en el P.G.O.U. se puede inscribir en la delimitación del área de movimiento definido en este Estudio de Detalle.

Superficie de la planta de acceso: 422,90 m²

Superficie espacio libre sobre rasante: 40,08 m² < al 15% de la superficie de la parcela calificada como zona libre privada



DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

JUSTIFICACION DE EDIFICIOS DE CARÁCTER EXCEPCIONAL

De acuerdo con el artículo del P.G.O.U:

Art.6.4.32.14. *Proyectos de carácter excepcional.*

Cuando el proyecto de edificación gozara de excepcionales méritos como muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refiere el presente capítulo, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado.

Su aplicación se referirá a edificios singulares (generalmente equipamientos) y permitirá liberar condiciones de alturas máximas, pendiente y forma de cubiertas, etc...

No se podrá incrementar la superficie edificable correspondiente a la parcela ni incumplir las condiciones de calidad e higiene exigibles.

Con carácter general, y de acuerdo con la “Sección Quinta: Condiciones estéticas en el ámbito del Conjunto Histórico” del PGOU se analizan los criterios de diseño que a continuación se exponen:

- Art. 6.4.32.2 **Fragmentación de fachadas:** Al tratarse de una edificación única y aislada con un uso de carácter dotacional educativo, no procede establecer una fragmentación del mismo que desvirtúe el carácter unitario del edificio.

- Art. 6.4.32.3 **Línea de cornisa:** No procede

- Art. 6.4.32.4 **Estructuración de cubierta:** La edificación propuesta, dentro de su nueva ubicación, y en su acceso principal desde la calle Serranos, situado a una cota de -1,47 con referencia al acceso principal de la Facultad de Geografía e Historia, se proyecta en una planta, con un frente de fachada de escasos 8,00 m y con un fondo de 38,00 m lineales, esta configuración, junto con la complejidad de cubierta al tener que crear un patio adosado a la medianera, condiciona a plantear una cubierta plana del edificio combinando dos acabados, un primer pavimento coincidiendo con el prisma central de aulas, rematado con baldosas de granito rubio montado sobre suelo flotante, y un segundo pavimento formado por grava blanca de machaqueo idéntico al proyectado en el suelo del patio inglés situado entre el edificio y la muralla

- Art. 6.4.32.5 **Ocupación en planta:** Al no existir edificaciones colindantes que condicionen la ocupación en planta, esta será libre y se ajustará a la propuesta en el plano PO-1 Rectificación de alineaciones y rasantes.

- Art. 6.4.32.6 **Línea de forjado y semisótano:** Al tratarse de un edificio dotacional con uso educativo y con el fin de permitir el paso de las complejas instalaciones que requieren este tipo de edificaciones, se propone una altura libre entre forjados de 3,25 m, con una altura total máxima de la edificación de 9,50 m (medida desde la cota $\pm 0,00$ plano PO-7 SECCIONES).

- Art. 6.4.32.9 **Proporción y carácter de los huecos o vanos:** La edificación se proyecta teniendo en cuenta la mayor proporción de elementos macizos sobre huecos utilizando líneas rectas y formas modulares sin entrar en competencia con las edificaciones existentes.

- Art. 6.4.32.10 **Materiales:** La envolvente de la fachada se proyecta empleando materiales nobles como piedra arenisca, granitos abujardados o aserrados, combinando con placas de zinc o cobre y carpintería exterior lacada en tonos oscuros empleando soluciones de gran limpieza y simplicidad.

En planta baja y fachada interior a patio, con el fin de conseguir la mayor iluminación natural posible en zonas comunes de circulación, se proyecta en vidrio mateado traslúcido tipo U-glas y carpintería lacada en tonos oscuros.

Dentro del tratamiento de fachada se incluye, como material noble, el hormigón blanco visto, utilizando como elemento puntual de la edificación asimilándolo a revocos naturales garantizando su durabilidad, nobleza y fácil mantenimiento.

TI.- Ordenanzas edificatorias

TI.1.- Usos

a).- Usos predominantes:

Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Educación Civil, Servicios de la Administración Pública.

b).- Usos compatibles:

Zonas verdes y espacios libres, públicos, todos los usos predominantes del Sistema Local y General de Servicios Urbanos y todos los usos predominantes del Sistema Local de Equipamiento excepto comercial.

c).- Usos prohibidos:

Residencial, industrial y terciario.

TI.2.- Tipología

Edificación singular. Tipología libre.

TI.3.- Parcela mínima

La existente.

TI.4.- Ocupación de parcela

Se mantiene la ocupación en planta definida en el plano de Rango de Calles y Alturas (14 x 32 m. = 448 m²) incluyendo esta ocupación máxima al área de movimiento definido en este Estudio de Detalle.

TI.5.- Alineaciones interiores

En base al informe de las excavaciones arqueológicas acometidas en la zona, y con el fin de no afectar a los restos aparecidos, se establece un nuevo emplazamiento a la alineación indicada en el PGOU, marcando un área de movimiento máximo, adosada a las medianeras sur, fijando una distancia mínima de 10,00 m a la edificación existente (plano PO1).

TI.6.- Retranqueos

Se establece un retranqueo máximo respecto al área de movimiento marcado según se indica en el plano PO-3.

TI.7.- Altura de edificación y número máximo de plantas

Se establecen dos plantas sobre rasante y planta de semisótano de acuerdo con las directrices marcadas en el plano PO-7. La cota de referencia $\pm 0,00$ se sitúa en la entrada posterior al edificio, calle Cuesta de Oviedo, la rasante de la planta baja es de +1,50 medida a suelo terminado.

TI.8.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la reflejada en el plano PO-2 y será la resultante de la ocupación máxima en planta por el número de alturas.

Sobre rasante: 448 x 2 = 896 m²
Bajo rasante: 448 m²

TI.9.- Condiciones estéticas

- Fragmentación de Fachadas: No procede fragmentación.
- Estructuración de cubierta: Cubierta plana.
- Ocupación en planta: Libre y se ajustará a la propuesta en el plano PO-1 RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES
- Proporción de los huecos o vanos. Se tendrá en cuenta la mayor la proporción de elementos macizos sobre huecos utilizando líneas rectas y formas modulares sin entrar en competencia con las edificaciones existentes.
- Materiales: Los incluidos en el artículo 6.4.32.13 cuadro de resumen de materiales incluyendo como material de fachada el zinc o cobre, vidrio moteado tipo U-glass y hormigón blanco visto.

TII.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Como consecuencia del desarrollo del Estudio de Detalle la ordenación se contempla sobre el ámbito de actuación del mismo según se indica en el plano de Ordenación PO-4.

TIII.- DESARROLLO Y GESTIÓN

Como consecuencia del desarrollo del presente Estudio de Detalle y la ordenación de accesos peatonales, jardines, y área arqueológica, y sin torpecer las finalidades previstas en el PGOU. Se establecen los siguientes plazos:

- Plazo para la solicitud de licencia de construcción:
2 años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle
- Plazo para la finalización de la edificación:
3 años desde la concesión de la Licencia.

TIV.- CAUTELA ARQUEOLÓGICA.

De acuerdo con el artículo 4.5.3.3 del P.G.O.U. (*Aprobación definitiva de enero de 2007*)

El área se encuentra incluida en la zona de Cautela Arqueológica extensiva (plano PI-7 Áreas Arqueológicas ficha EU-11 y Ficha 99). Plano Niveles de Protección PI-4.

Art.4.5.3.3. **Cautela Arqueológica.**

a) Definición.

Áreas que forman parte de la ciudad histórica (hasta el siglo XIX) y que incluyen trazas, espacios o solares de orígenes y características diversas pero cuyo denominador común es la alta probabilidad de contener a la luz del análisis documental restos variados de fortificación, edificios desaparecidos, tramas urbanas significativas del desarrollo de la ciudad o potenciales yacimientos arqueológicos más o menos alterados por la actividad constructiva en el cambiante espacio edificio:
113

Cautela Arqueológica extensiva.

Trazados probables de las murallas (1º y 2º recintos) y específicamente de sus puertas. A efectos de análisis se delimita una franja de 5 metros interior y otra de 15 metros exterior desde los respectivos paramentos.

Solares probables de edificios desaparecidos y documentados.

Necrópolis funerarias asociadas a las iglesias construidas antes del siglo XIX (aunque hayan desaparecido).

b) Normas de procedimiento.

1. Ante cualquier solicitud previa a la licencia de obras que suponga remociones del subsuelo, así como en las fases siguientes hasta el proyecto de ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, se comunicará al promotor, público o privado, la presente normativa arqueológica. Si la solicitud de licencia implica el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.

JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Debido al carácter Institucional Docente de la edificación, y a la necesidad de formar parte del conjunto edificatorio de la Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Salamanca, junto con la incorporación y puesta en valor de los restos arqueológicos de la “Cerca Vieja” aparecidos en el proceso de excavación, justifican esta actuación considerándola de Interés Público.

La prioridad de este Estudio de Detalle es satisfacer las necesidades de las superficies demandadas por la Universidad de Salamanca para su adaptación a los espacios europeos, haciendo uso para tal fin de la edificabilidad reconocida en el P.G.O.U. de Salamanca.

El solar asignado para el enclave de la nueva volumetría es totalmente incompatible con el informe arqueológico, que considera los restos aparecidos en la “Cerca Vieja” con un nivel de Protección Integral.

La propuesta de este Estudio de Detalle consiste en variar levemente la situación del solar asignado, adosándolo a las medianeras sur de la parcela separándolo de las edificaciones existentes un mínimo de 10 m, estableciendo un área de movimiento capaz de albergar la ocupación en planta, asignada en el P.G.O.U. de 448,00 m².

Con esta nueva situación se consigue un nuevo objetivo que consiste en dar viabilidad a la volumetría asignada en el P.G.O.U, generando a su vez un espacio libre entre las dos edificaciones suficientemente capaz para poner en valor los restos arqueológicos aparecidos haciéndolos coexistir entre los espacios docentes y los espacios libres generados en la parcela.

Este Estudio de Detalle contempla la compatibilidad con la normativa exigida y ordenanzas fijadas por el P.G.O.U. de Salamanca.

Salamanca, Noviembre de 2009

Fdo: El arquitecto

