

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA



**ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES
INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS.
CALLE DEL PRADO Nº 10 DE SALAMANCA.**

PROMUEVEN

MONJAS FRANCISCANAS TERCERA ORDEN

ARQUITECTOS
FECHA

MOISES GOMEZ CREGO / LUIS L. DE PRADO ORTIZ-ARCE
ABRIL /2011

Indice

MEMORIA VINCULANTE según ITPLAN. Art.25

- I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION
- III. ORDENACION GENERAL
- IV. ORDENACION DETALLADA
- V. INTERES PÚBLICO PARA TRAMITAR EL ESTUDIO DE DETALLE
- VI. CUADRO DE SINTESIS

MEMORIA VINCULANTE según RUCyL. Art. 169.3

1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA REORDENACION
2. IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTEREN.
3. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION.

DOCUMENTOS ANEJOS DE INFORMACION

1. Ficha de Catalogo en el P.G.O.U.
2. Fotografías del Estado Actual del Patio del Convento.
3. Análisis de Riesgos e Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

PLANOS DE INFORMACION

- P.I.1. (SITUACION) ORDENACION GENERAL. P.G.O.U.
- P.I.2. SISTEMAS GENERALES EXISTENTES. P.G.O.U.
- P.I.3. AREAS ARQUEOLOGICAS. P.G.O.U.
- P.I.4. NIVELES DE PROTECCION. P.G.O.U.
- P.I.5. ORDENACION DETALLADA. CALIFICACION URBANISTICA. P.G.O.U.
- P.I.6. ORDENACION DETALLADA. RANGO DE CALLES Y ALTURAS.PGOU
- P.I.7. INDICES DE EDIFICABILIDAD EN CONJUNTO HISTORICO. P.G.O.U.
- P.I.8. CONSTRUCCIONES ACTUALES EN EL INTERIOR DEL PATIO

PLANOS DE ORDENACION PROPUESTOS

- P.O.1. (ESTUDIO DE DETALLE) ORDENACION GENERAL. P.G.O.U.
- P.O.2. (ESTUDIO DE DETALLE) SISTEMAS GENERALES EXISTENTES. P.G.O.U.
- P.O.3. (ESTUDIO DE DETALLE) AREAS ARQUEOLOGICAS. P.G.O.U.
- P.O.4. NIVEL DE PROTECCION.
- P.O.5. ORDENACION DETALLADA. CALIFICACION URBANISTICA.
- P.O.6. ORDENACION DETALLADA. RANGO DE CALLES Y ALTURAS.
- P.O.7. INDICE DE EDIFICABILIDAD
- P.O.8. PROPUESTA DE NUEVO VOLUMEN

Memoria Vinculante según (DN-MV) ART. 25 DE LA ITPLAN

I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Convento de las Franciscanas de la Madre de Dios de Salamanca está ubicado en la Calle Prado nº 10, dispuesto en torno a las calles Prado y Compañía y a la Plaza de San Benito. El edificio histórico es de Estilo Gótico - Renacentista, y su fecha de construcción de los siglos XV y XVI.

En el Patio de este conjunto se han ido adosando en el pasado siglo las siguientes construcciones:

1. **Adosado al muro norte:** edificio desarrollado en dos plantas, la planta baja abierta tipo soportal con un uso de tendedero y la planta primera cerrada destinada a local de plancha y costura con acceso directo desde el patio mediante escalera exterior de un solo tramo y pronunciada pendiente, de resultado poco accesible. (Edificio representado en el grafismo de la ficha nº 280 del Catálogo de Edificios de Interés del P.G.O.U.)
2. **Adosados en la zona sur y este:** edificios apoyados en uno de los laterales de la Iglesia del Convento, desarrollados en una y dos plantas donde se ubican los usos de la lavandería, recepción, despachos e instalaciones del convento. (Edificios representados parcialmente en el grafismo de la ficha nº 280 del Catálogo de Edificios de Interés del P.G.O.U. ya que no se refleja el volumen de una altura apoyado en la Fachada Sur de la Iglesia).

El interior del Patio tiene una necesidad clara de reordenación de estos volúmenes adosados al mismo. Por un lado:

1. Como ya se ha expuesto, parte de estas construcciones no están representadas en el grafismo del PGOU de Salamanca. Se representarán al completo estos volúmenes en los planos de información de este documento, proponiendo a continuación una reordenación para los mismos.
2. Por otro lado, se han añadido al conjunto histórico del convento sin un criterio compositivo mermando su potencial artístico. Su eliminación favorecería el interés del mismo.

II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION

1. SOLVENTAR ERRORES DEL PGOU

En la planimetría del P.G.O.U. se ha detectado la ausencia de los siguientes elementos actualmente existentes en el interior del patio del convento:

- Escalera exterior apoyada en la esquina Noroeste del patio, comunicando éste con la planta primera del edificio adosado al Norte.
- Edificación de una planta situada al sur del Patio y adosada a la Iglesia del Convento.

Se adjuntan fotografías de las edificaciones actuales, representando además en los Planos de Información las plantas y alzados. Con la valoración de superficies construidas y computables.

2. REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES

La reordenación interior de las edificaciones adosadas al patio del convento en el pasado siglo, es clave para recuperar parte del potencial artístico del conjunto. En concreto liberar la fachada norte de la Iglesia de Estilo Gótico–Renacentista.

Para ello se propone la demolición de estas edificaciones que actualmente no responden a ningún criterio compositivo, tipológico ni formal, reubicando la edificabilidad equivalente en un único volumen adosado al Norte del Patio y límite del solar, con un máximo de dos alturas sobre rasante. Los objetivos son ocultar lo más posible las medianeras de los edificios colindantes en esa zona, definir la planta interior del patio, y dejar al descubierto la fachada de Norte de la Iglesia. La composición propuesta, favorecerá la tipología de convento religioso.



(Boceto de Vista interior del Patio de un posible volumen donde se reubicara la edificabilidad de las construcciones a demoler).

III. ORDENACION GENERAL

El conjunto de edificios del Convento de la Madre de Dios se encuentra catalogado según la ficha nº 280 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Estableciendo para el mismo una Protección Integral, debiendo mantener la edificabilidad existente.

La Ordenación de Volúmenes Interiores que propone el presente Estudio de Detalle no afecta a la Ordenación General vigente:

DETERMINACIONES URBANISTICAS PARA EL INMUEBLE DE REF. CATASTRAL 57842 05. SEGÚN EL P.G.O.U. DE SALAMANCA	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano Consolidado. Conjunto Histórico-Artístico. (Ordenación Detallada. Plano nº OD-8 del PGOU)

Edificabilidad	La existente
Ficha de Catalogación	nº 280
Grado de Protección	Integral
Área de protección arqueológica	Conjunto histórico de Salamanca. Cautela arqueológica extensiva.
<p>Art. 4.5.3.3.b. P.G.O.U. Cautela Arqueológica. b) Normas de procedimiento:</p> <p>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.</p> <p>2. Si la actuación implica remoción de tierras, en un plazo máximo de 30 días naturales contados desde la solicitud previa de licencia, o , en su caso, de la terminación de los trabajos de derribo o desmontaje a que se refiere la Norma 4.5.3.3 b) 1, se realizarán sondeos arqueológicos dirigidos por técnico competente, de acuerdo con lo previsto en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quien redactará de forma inmediata, un informe dirigido al Ayuntamiento de Salamanca que incluirá descripción y valoración de los restos y criterios de protección, indicando la necesidad o no, de realizar excavaciones con metodología arqueológica. En el caso de que dicho informe establezca tal necesidad, se seguirá el procedimiento establecido para la excavación en el Área de Protección Estructural. (Art. 4.5.3.2 b) 1, 2 y 3 y c). Para ello se realizará solicitud justificada por parte del Órgano Municipal que será informado por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.</p>	

En los planos adjuntos se definen los límites de propiedad y las alineaciones a la red viaria consolidada. No se modifican.

Se mantiene el mismo aprovechamiento para el solar, y se justifica oportunamente la reubicación de la edificabilidad a demoler en el nuevo volumen propuesto.

IV. ORDENACION DETALLADA

Según las determinaciones del art. 42 de la Ley de Urbanismo, y/o art. 127 del RU, se definen los parámetros urbanísticos para el nuevo volumen propuesto, no alterando las determinaciones de Ordenación General establecidas en el PGOU de Salamanca.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARA EL VOLUMEN PROPUESTO EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	
Uso	Convento de Franciscanas Descalzas.
Usos Pormenorizado	(EQ-L) Equipamiento Religioso.
Usos Compatibles	Equipamientos necesarios para el funcionamiento del Convento.
Edificabilidad	La resultante de la suma del cómputo total de las edificaciones objeto de demolición. (253.38 m2 según levantamiento)

Alturas	Dos plantas sobre rasante / 7,10 m. a cara inferior de ultimo forjado.
Máximo fondo edificable	6,60 metros.
Retranqueos	No se fijan
Tipología Edificatoria	Edificación en manzana cerrada. Su composición y diseño atenderá a la tipología de convento religioso.
Condiciones de Emplazamiento	El nuevo volumen se adosará al límite Norte del Solar dentro de las alineaciones marcadas.
<p>Condiciones especiales: Los objetivos del nuevo volumen serán conformar el Patio en su lado Norte ocultando lo más posible las medianeras de los edificios colindantes en esa zona.</p> <p>Una vez Aprobado el presente Estudio de Detalle y con la presentación del proyecto de la nueva edificación, se deberá adjuntar el proyecto de derribo de las edificaciones adosadas al convento descritas en el plano de información 8. Siguiendo las Normas de Procedimiento establecidas en el Art. 4.5.3.3.b. P.G.O.U. Cautela Arqueológica.</p>	

Para la aplicación de estos parámetros se asumen las ORDENAZAS reguladoras del PGOU.

V. INTERES PÚBLICO PARA TRAMITAR EL ESTUDIO DE DETALLE

Como se ya se ha expuesto, con este Estudio de Detalle se establecen los parámetros para la ordenación interior del Patio del Convento favoreciendo el potencial artístico del conjunto, y en su medida al interés cultural de la ciudad.

VI. CUADRO DE SINTESIS

FICHA DE SINTESIS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (según modelo ITPLAN) PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE: REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS. CALLE DEL PRADO Nº 10. TIPO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE NOMBRE DEL MUNICIPIO: SALAMANCA FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:	MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO: NO PROVINCIA: SALAMANCA CODIGO INF: POBLACION MUNICIPAL:
CARTOGRAFIA DE REFERENCIA: P.G.O.U. DE SALAMANCA	

REDACTORES:

ARQUITECTOS. MOISES GOMEZ CREGO / LUIS L. DE PRADO ORTIZ-ARCE.
--

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL:

SUPERFICIE TOTAL (M2): CATEGORIA DE SUELO: URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL: EQ-L EQUIPAMIENTO PRIVADO RELIGIOSO	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (M2): DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION (m2/m2): LA EXISTENTE INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):
EN USO RESIDENCIAL: DENSIDAD (VIV/HA) INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): INDICE DE INTEGRACION SOCIAL(%):	

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:

APROVECHAMIENTO MEDIO (M2/M2): EL EXISTENTE	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (M2):
SISTEMAS GENERALES VIAS PUBLICAS (M2): SERVICIOS URBANOS (M2): ESPACIOS LIBRES (M2): EQUIPAMIENTOS (M2):	SISTEMAS LOCALES VIAS PUBLICAS (M2): SERVICIOS URBANOS (M2): ESPACIOS LIBRES (M2): EQUIPAMIENTOS (M2):
Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: USOS FUERA DE ORDENACION: LOS REPRESENTADOS EN PLANO I.8. AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	VIVIENDAS: LIBRES: PROTEGIDAS: TOTALES:
PLAZOS PARA DEBERES URBANISTICOS: URBANIZACION: CESION: EDIFICACION: TRES AÑOS	

OBSERVACIONES:

CON LA PRESENTACION DEL PROYECTO DE LA NUEVA EDIFICACION, SE DEBERA ADJUNTAR EL PROYECTO DE DERRIBO DE LAS EDIFICACIONES ADOSADAS AL CONVENTO DESCRITAS EN EL PLANO DE INFORMACION 8.

Memoria Vinculante según art. 169.3.b. del RUCyL.

1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA REORDENACION

El Convento de las Franciscanas de la Madre de Dios de Salamanca está ubicado en la Calle Prado nº 10, dispuesto en torno a las calles Prado y Compañía y a la Plaza de San Benito. El edificio histórico es de Estilo Gótico - Renacentista, y su fecha de construcción de los siglos XV y XVI.

En el Patio de este conjunto se han ido adosando en el pasado siglo las siguientes construcciones:

1. **Adosado al muro norte:** edificio desarrollado en dos plantas, la planta baja abierta tipo soportal con un uso de tendedero y la planta primera cerrada destinada a local de plancha y costura con acceso directo desde el patio mediante escalera exterior de un solo tramo y pronunciada pendiente, de resultado poco accesible. (Edificio representado en el grafismo de la ficha nº 280 del Catálogo de Edificios de Interés del P.G.O.U.)
2. **Adosados en la zona sur y este:** edificios apoyados en uno de los laterales de la Iglesia del Convento, desarrollados en una y dos plantas donde se ubican los usos de la lavandería, recepción, despachos e instalaciones del convento. (Edificios representados parcialmente en el grafismo de la ficha nº 280 del Catálogo de Edificios de Interés del P.G.O.U. ya que no se refleja el volumen de una altura apoyado en la Fachada Sur de la Iglesia).

El interior del Patio tiene una necesidad clara de reordenación de estos volúmenes adosados al mismo. Por un lado:

1. Como ya se ha expuesto, parte de estas construcciones no están representadas en el grafismo del PGOU de Salamanca. Se representarán al completo estos volúmenes en los planos de información de este documento, proponiendo a continuación una reordenación para los mismos.
2. Por otro lado, se han añadido al conjunto histórico del convento sin un criterio compositivo mermando su potencial artístico. Su eliminación favorecería el interés del mismo.

2. IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTEREN.

Con la reordenación Interior propuesta, quedarían fuera de ordenación las construcciones descritas en el apartado anterior. Proponiendo además su demolición y reubicando la suma del cómputo total de sus edificabilidades en un nuevo volumen adosado al Norte del Patio y límite del solar, con un máximo de dos alturas sobre rasante ocultando lo más posible las medianeras de los edificios colindantes, definiendo el interior del patio en planta, y dejando al descubierto la fachada Norte de la Iglesia. La nueva ordenación favorecerá la tipología de convento religioso.

En éste Estudio de Detalle únicamente se modifica la ordenación interior de los volúmenes adosados al Patio Central del Convento. Sin alterar el resto de parámetros urbanísticos establecidos para el edificio en el PGOU de Salamanca.

La Identificación de los volúmenes contemplados en el Interior del Patio según el PGOU de Salamanca y el propuesto en este Estudio de Detalle, se definen en los Planos de información y Ordenación adjuntos.

3. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION

Como se ya se ha expuesto, en este Estudio de Detalle se representan al completo las construcciones ubicadas actualmente en el Interior del Patio del Convento incluyendo las no reflejadas en el grafismo del PGOU, proponiendo para las mismas una nueva ordenación que atienda a un criterio compositivo claro y favorezca el potencial artístico del conjunto.

Salamanca, Abril de 2011

MOISES GOMEZ CREGO
ARQUITECTO

LUIS L. DE PRADO ORTIZ-ARCE
ARQUITECTO

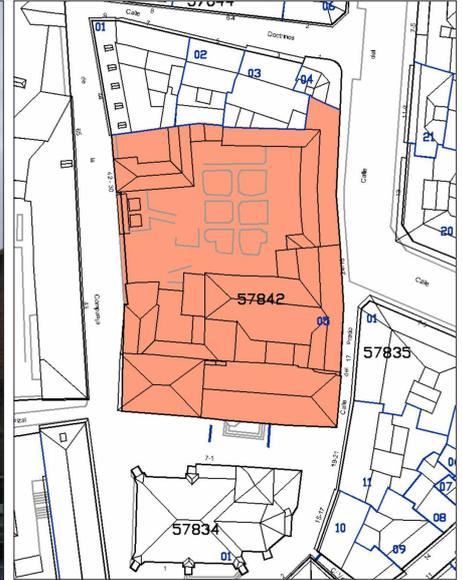
DOCUMENTOS DE INFORMACION

1. Ficha del PGOU incluida en el P.G.O.U.
2. Fotografías del Estado Actual del Patio del Convento.
3. Análisis de Riesgos e Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.



Denominación: Convento de la Madre de Dios
Localización: CL PRADO, DEL, 10
Ref. Catastral: 57842 05A **Identificación 1984:**466.6

Nº FICHA
280
I-015



Fecha Construcción: S XV-XVI	
Estilo: Gótico-Renacimiento	Autor:
Propiedad: Religiosa	Usos: Convento de Franciscanas Descalzas
Materiales Fachada: Sillería y mampostería de piedra. Revocos de cal. Rejerías	
Características singulares: Edificación muy ciega, con volumetría diversa y fachadas a tres calles	
ESTADO CONSERVACION: Mediano	Fachada:
Estructura:	Cubierta:
GRADO DE INTERES:	
Histórico:	Construido por D. Francisco de Loarte y Doña María de Castro (1544)
Arquitectónico:	Iglesia construida sobre casa del comunero Maldonado, conserva portada barroca y cornisa de bolas
Urbano:	En el recodo de San Benito y calle Compañía, dialoga con importantes monumentos

CATALOGO 1984		CATALOGO 2004	
<i>Integral</i>		<i>Integral</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:	



Edificaciones adosadas al Sur del Patio y Fachada de la Iglesia, objeto de demolición.



Edificaciones adosadas al Norte del Patio, objeto de demolición y reordenación en un único volumen.



Edificaciones adosadas al Norte del Patio, objeto de demolición y reordenación en un único volumen.

ANALISIS DE RIESGOS

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS

PRADO 10

SALAMANCA

MONJAS FRANCISCANAS DE LA TERCERA ORDEN

En base la normativa vigente que desarrolla dos tipos de Riesgos, Naturales y Tecnológicos, se analiza la situación del ámbito del Estudio de Detalle presente, si está afectado por riesgos de algún tipo de los citados.

RIESGOS NATURALES:

Inundaciones(INUNCYL)

Publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010

El ámbito no se encuentra dentro de ningún area inundable del rio Tormes en base a los planos donde se indican las zonas inundables.

El informe de la confederación Hidrográfica del Duero de 01 de febrero de 2011 del que se adjunta copia es favorable.

Por lo tanto no se considera afectado por riesgos de este tipo.

Sismos

Salamanca según la NCSP-07 no se encuentra en zona sísmica,por lo que no existen riesgos de este tipo.

Incendios Forestales

No se encuentra en ámbito próximo a ninguna zona con estos riesgos.

Desprendimientos y movimientos de tierra

El ámbito del E.D esta en el interior del casco histórico de Salamanca

No se encuentra en ámbito próximo a ninguna zona con estos riesgos.

Condiciones climatológicas

Las condiciones climatológicas que se producen a lo largo del año en la ciudad de Salamanca en las zonas del casco urbano se encuentran dentro de los parámetros normales y

no suponen ningún problema para las edificaciones ya que se encontraran perfectamente resueltas con las exigencias del CTE

Por lo que no se consideran que este tipo de riesgos exista o cree algún problema sobre esta actuación

RIESGOS TENOLOGICOS

Nucleares

No existe ninguna planta de este tipo.

La mas próxima está a mas de 250 km y no hay riesgos estipulados

Transportes peligrosos por carreteras o ferrocarril

La situación de la zona de actuación se encuentra a mas de tres km de cualquier carretera o via de ferrocarril, por lo que no existen este tipo de riesgos.

Almacenamiento de sustancias peligrosas

El lugar de almacenamiento de sustancias peligrosas que son depósitos de gas en el norte de la ciudad se encuentra a 2.200 m y se va a desmontar en poco tiempo ya que se realizará en dicha zona urbanizaciones ya aprobadas por el Ayuntamiento de Salamanca., por lo que dicho riesgo no existe par este ámbito

Por lo que se demuestra que no existen riesgos de los antes citados

No obstante la **conclusión** de ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, se recoge a continuación una relación de riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
► Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
► Incendios forestales.	► ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
► Sismos.	► REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA — (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental. Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía. Madrid.
► Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	►
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares.	► Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
► Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	► Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).



AMBITO DEL ESTUDIO

EXTRAIDO DEL PLANO DE ZONAS POTENCIALMENTE
INUNDABLES DEL PGOU DE SALAMANCA

LEYENDA

CLASIFICACION DE SUELO (URBANO Y URBANIZABLE)	
	SU-C Suelo Urbano Consolidado
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Residencial
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Industrial
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Terciario
	SUR-N Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PROYECTADOS	
	SG.P6 Sistema General de Zonas Verdes, Parque Supralocal
	SG.PF Sistema General de Zonas Verdes, Parque Forestal

ZONAS DE AFECTACION HIDRÁULICA	
	Caudal de periodo 50 años
	Caudal de periodo 100 años
	Caudal de periodo 500 años
	Máxima avenida ordinaria (Zona El Zurguén) - Proyecto Linde -
	Avenida de 100 años de periodo de retorno (Zona El Zurguén) - Proyecto Linde -
	Avenida de 500 años de periodo de retorno (Zona El Zurguén) - Proyecto Linde -
	Avenida de 500 años de periodo de retorno del Estudio Hidrológico e Hidráulico del Arroyo del Zurguén a su paso por el Sector nº 65 del PGOU, aceptado en el Informe M.P.P. 13.806/SA de fecha 04/07/2006 de la Confederación Hidrográfica del Duero del Ministerio de Medio Ambiente.

EXTRAIDO DEL PLANO DE ZONAS POTENCIALMENTE
INUNDABLES DEL PGOU DE SALAMANCA



Valladolid, 1 de febrero de 2011

N./R.: ED-52714-10-SA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
REGISTRO GENERAL DE ENTRADA
Núm: 2011005025
18/02/11 08:53

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE
SALAMANCA
ISCAR PEYRA 24-26
37002 SALAMANCA

Servicio de Bienes y Contra

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL DUERO

SALIDA Nº. 201100004958
14/02/2011 11:03:00

ASUNTO: INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACIÓN DE VOLÚMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS DE SALAMANCA.

ANTECEDENTES

D. Salvador Cruz García, en calidad de teniente alcalde del Ayuntamiento de Salamanca, provincia de Salamanca, con fecha 3 de diciembre, solicita que, por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto al Estudio de Detalla de Reordenación de Volúmenes Interiores en el Convento de las Franciscanas de Salamanca.

MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamente en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Artículos 153 y 104.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, según la redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de Julio, de modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrollados por la Orden FOM/404/2005, de la Consejería de Fomento, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005.



ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

El informe a emitir por esta Confederación hidrográfica deberá versar, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía; incluyendo afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
4. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

OBJETO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "*Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes interiores en el Convento de las Franciscanas. C/ del Prado nº 10 de Salamanca. Documento para la aprobación inicial*", redactada por los arquitectos D. Moisés Gómez Crego y Luis L. de Prado Ortiz-Arce con fecha junio de 2010, tiene por objeto actualizar el planeamiento vigente incluyendo construcciones existentes en el interior del Patio del Convento de las Franciscanas que no están representadas en los planos del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante P.G.O.U.) de Salamanca, estableciendo además parámetros para la reordenación interior del patio del convento, favoreciendo así el potencial artístico del conjunto.

El Convento de las Franciscanas de la Madre de Dios de Salamanca está ubicado en la calle del Prado nº 10, dispuesto en torno a las calles del Prado y Compañía y a la Plaza de San Benito. El edificio histórico es de estilo gótico-renacentista, y su fecha de construcción data de los siglos XV y XVI.

El siglo pasado, en el patio de este conjunto se adosaron construcciones al muro norte y en la zona sur y este del convento, cuya reordenación es clave para recuperar parte de su potencial artístico.

En este sentido, se actualizarán los planos del P.G.O.U. de Salamanca, incluyendo elementos actualmente existentes en el interior del patio como son la escalera exterior apoyada en la esquina noroeste del patio, así como la edificación de una planta situada al sur del patio y adosada a la iglesia del convento.

Asimismo, se demolerán tanto el edificio de dos plantas adosado al muro norte como los edificios apoyados en los laterales de la Iglesia del Convento, en la zona sur y este, y se reubicará la edificabilidad equivalente en un único volumen adosado al norte del patio y límite del solar.



Según el levantamiento topográfico, el cómputo total de las edificaciones objeto de demolición es de 253,38 m², que según los planos presentados es equivalente a la superficie del nuevo volumen propuesto.

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

Examinada la documentación presentada, este Organismo de cuenca concluye que:

- El presente instrumento de planeamiento no supone afección a cauce alguno, pues el ámbito de actuación se encuentra integrado en el casco urbano de Salamanca, a más de 600 m de distancia del río Tormes.
- La actuación presentada no implica en sí misma desarrollo urbanístico alguno por lo que no supone aumento del volumen de vertido ni de la carga contaminante del término municipal, así como tampoco incremento del consumo de agua.
- No se produce afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica.
- Así como tampoco existe incidencia en el régimen de corrientes ni afección a zonas o terrenos inundables, al tratarse de una reordenación de volúmenes dentro de la ciudad de Salamanca, muy alejada del cauce del río Tormes.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** el presente instrumento de planeamiento, en el término municipal de Salamanca, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que, preceptivamente al desarrollo del mismo, se deban obtener de este Organismo de cuenca.

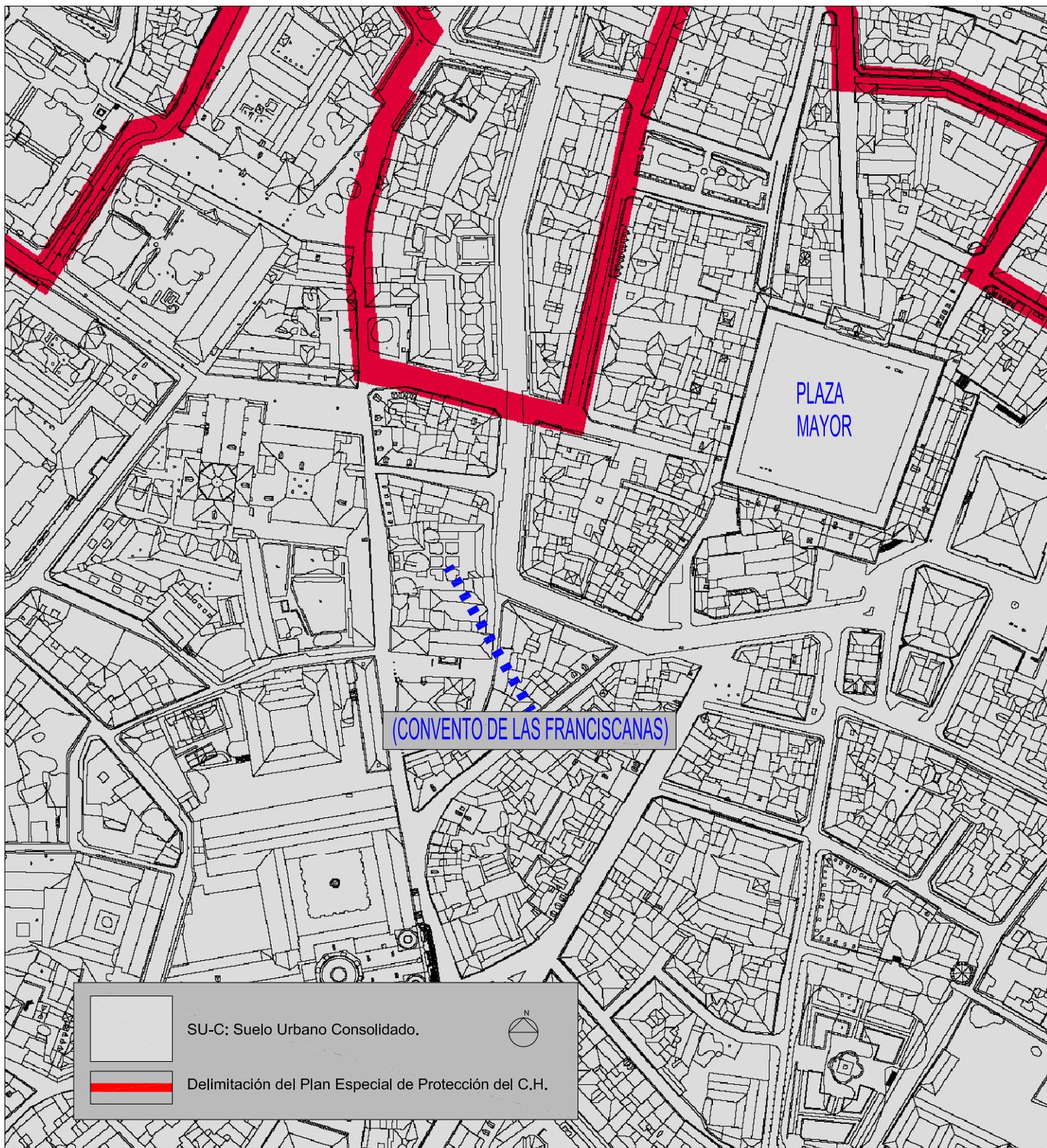
El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico.

EL COMISARIO DE AGUAS,




Edo.: Ignacio Rodríguez Muñoz.

PLANOS DE INFORMACION



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

(SITUACION) ORDENACION GENERAL. P.G.O.U.

P.I.1

ESCALA 1/2.500

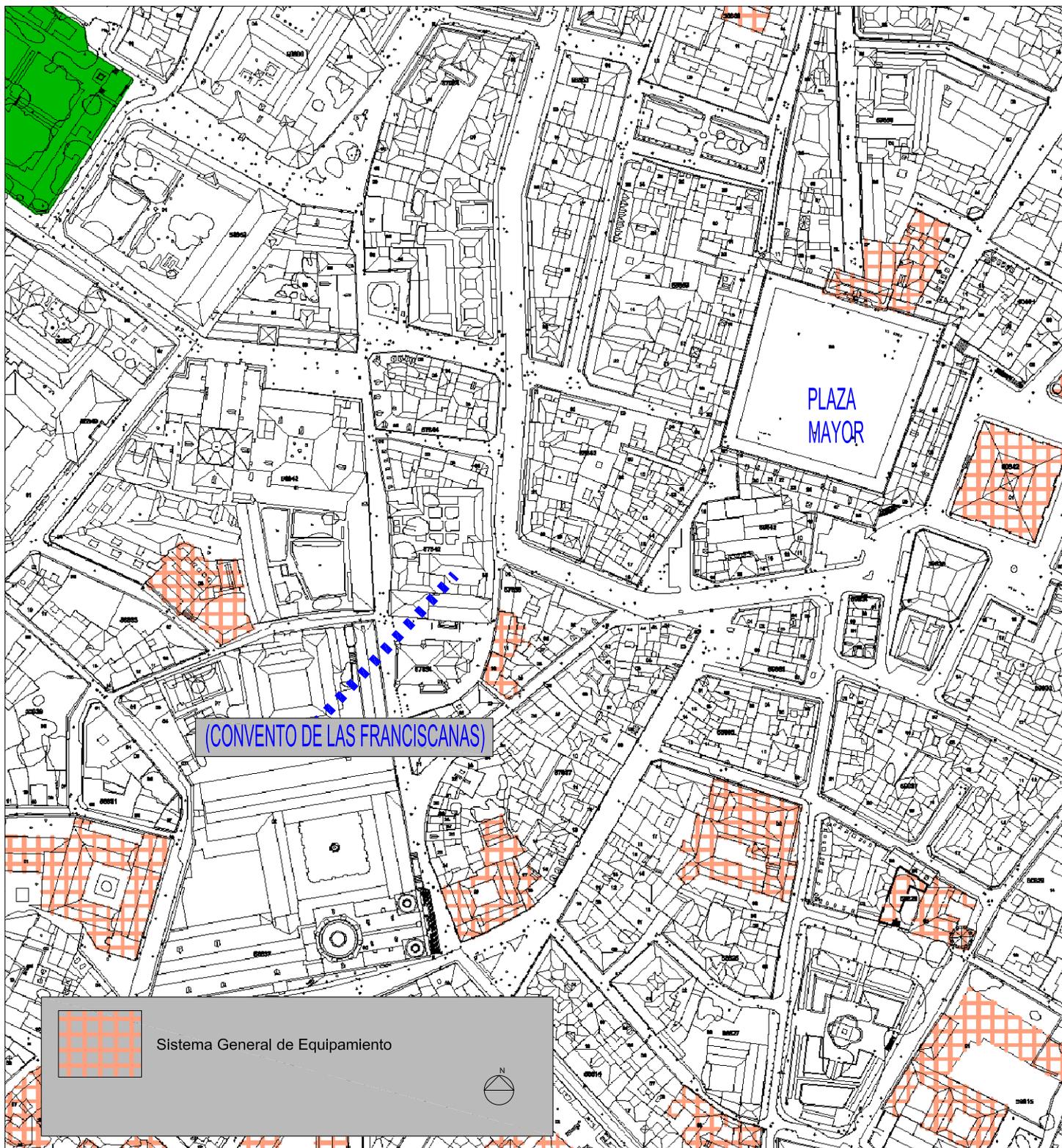
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES. PGOU

P.I.2

ESCALA 1/2.500

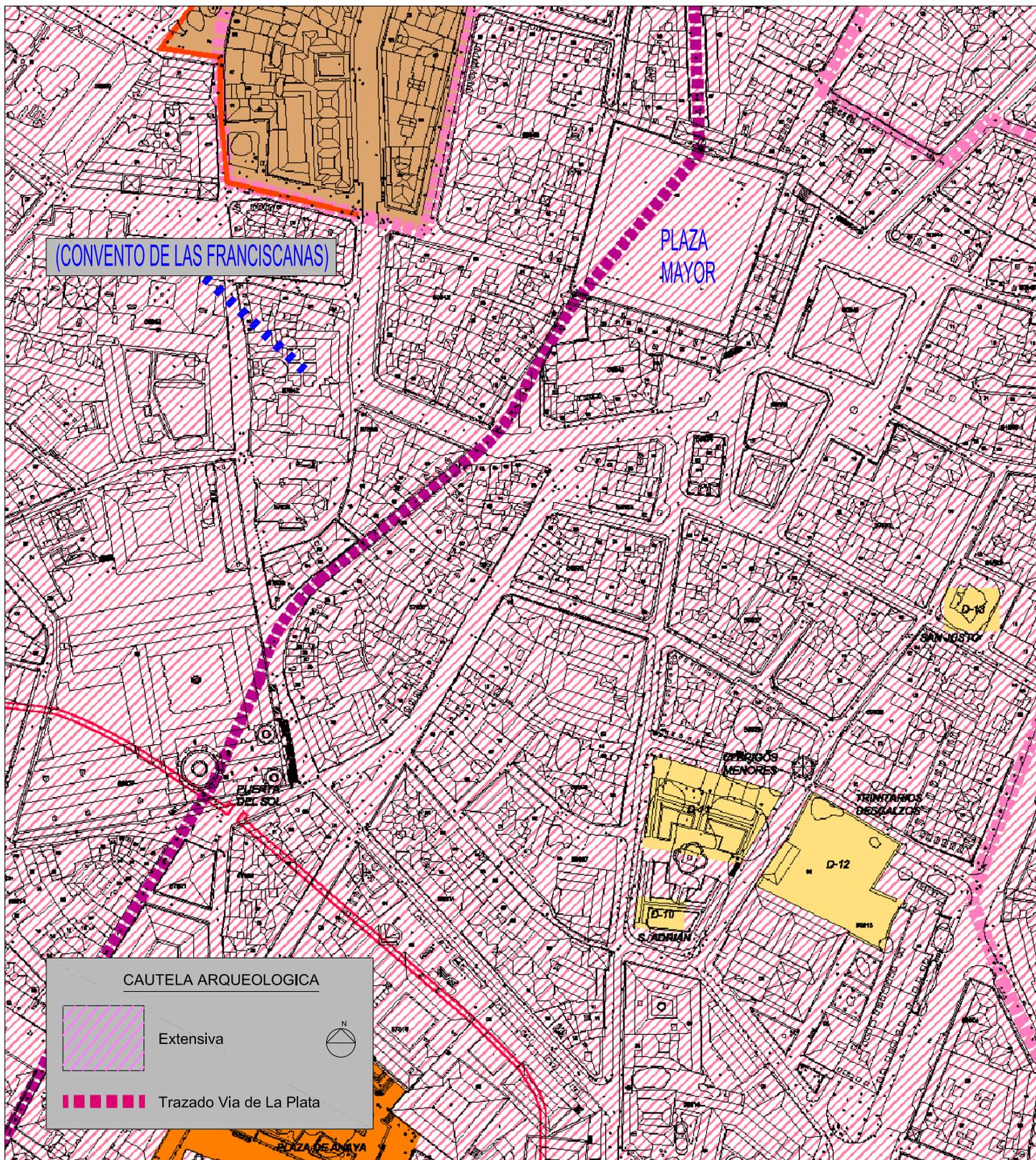
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

AREAS ARQUEOLOGICAS. PGOU

P.I.3

ESCALA 1/2.500

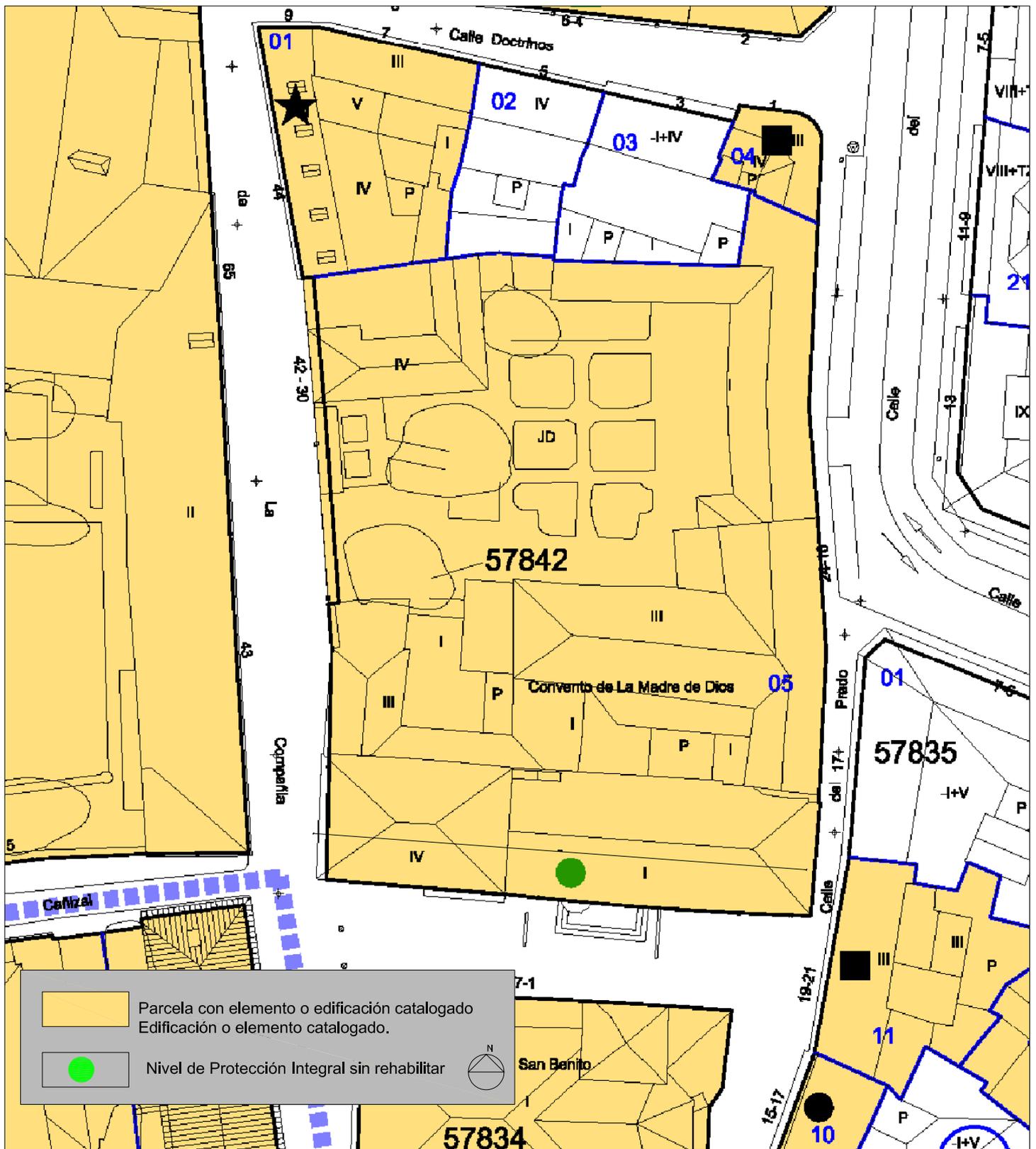
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

NIVELES DE PROTECCION. P.GOU

P.I.4

ESCALA 1/500

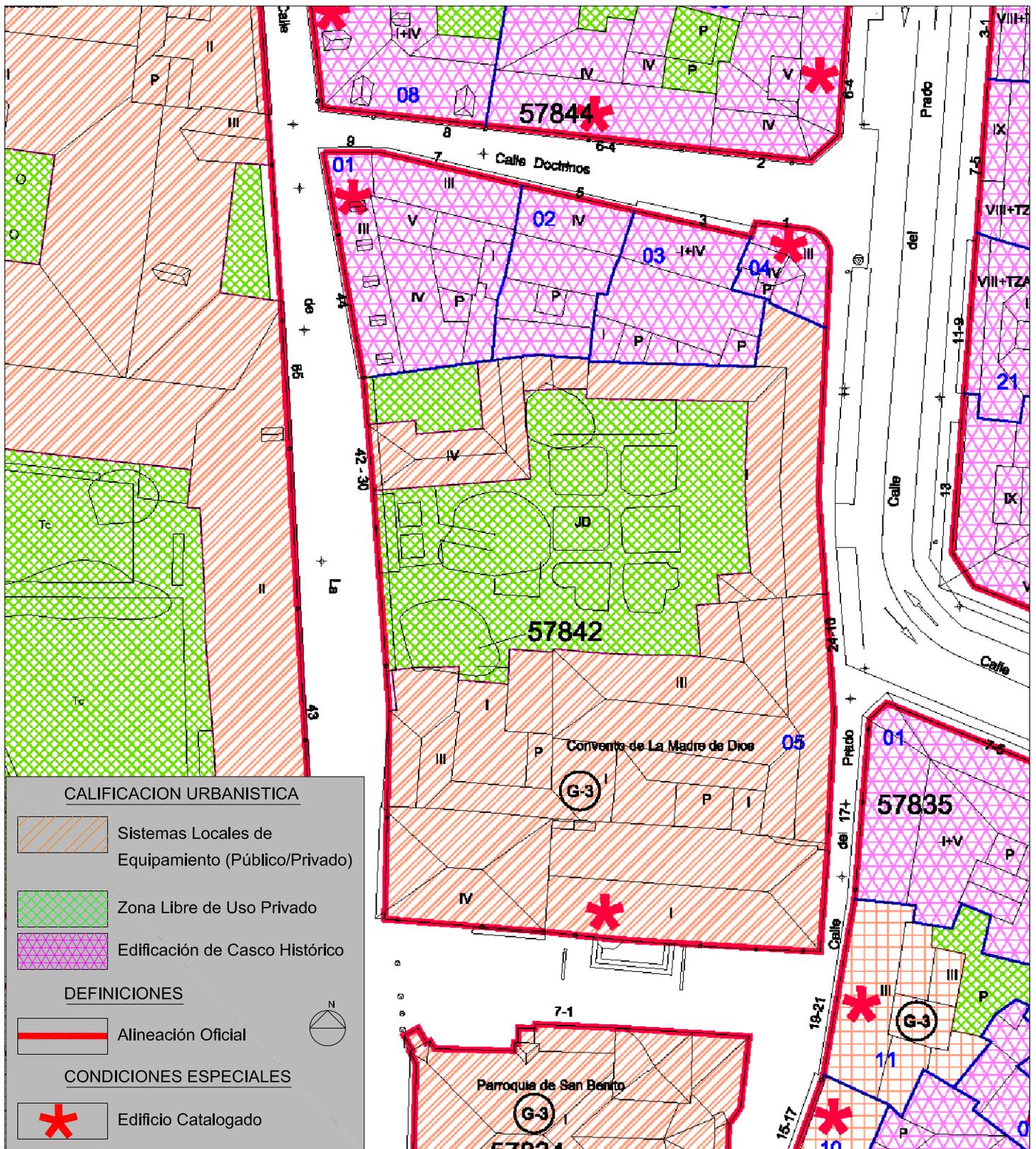
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

ORDENACION DETALLADA. CALIFICACION URBANISTICA. P.GOU **P.I.5**

ESCALA 1/500

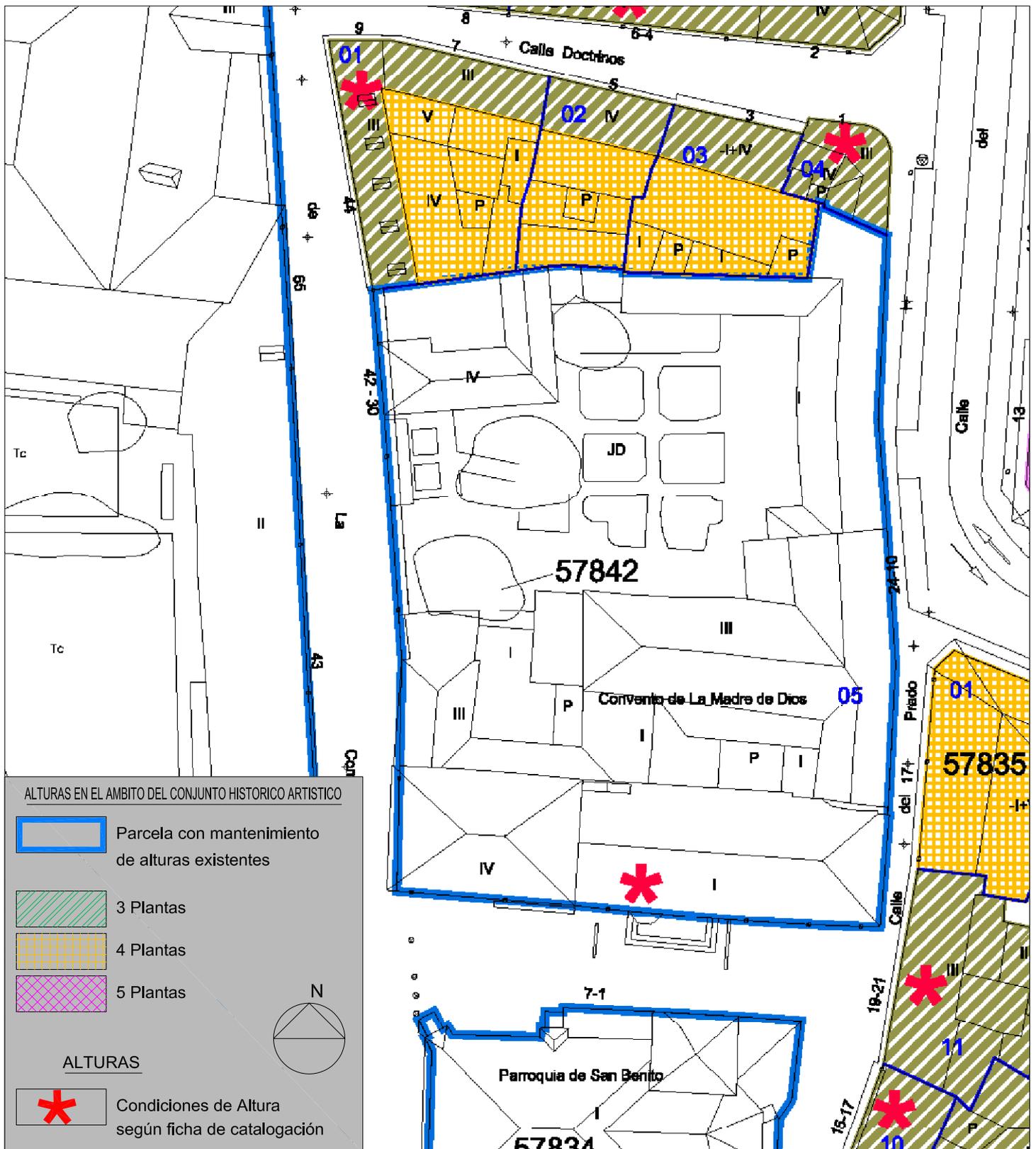
FECHA ABRIL 2011

Promotor

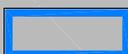
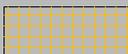
arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ALTURAS EN EL AMBITO DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO

-  Parcela con mantenimiento de alturas existentes
-  3 Plantas
-  4 Plantas
-  5 Plantas

ALTURAS

-  Condiciones de Altura según ficha de catalogación

ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

ORDENACION DETALLADA. - Rango de Calles
- Alturas

P.I.6

ESCALA 1/500

FECHA ABRIL 2011

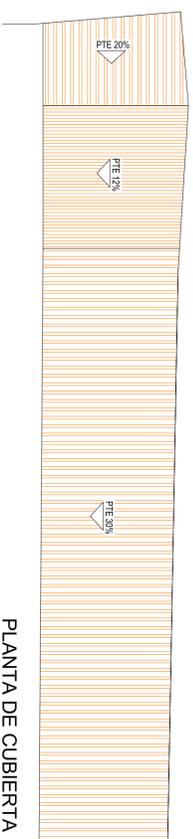
Promotor

arquitectos

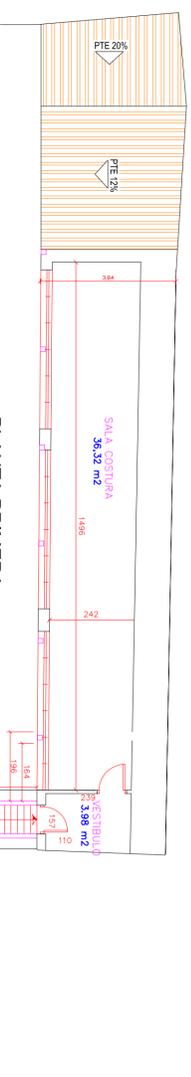
Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce

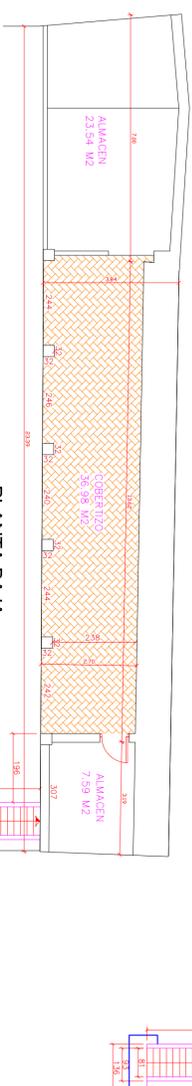




PLANTA DE CUBIERTA

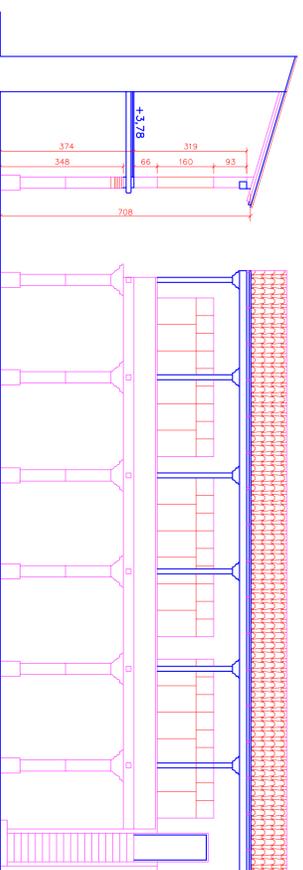


PLANTA PRIMERA
SUP. CONSTRUIDA = 63.92 m²



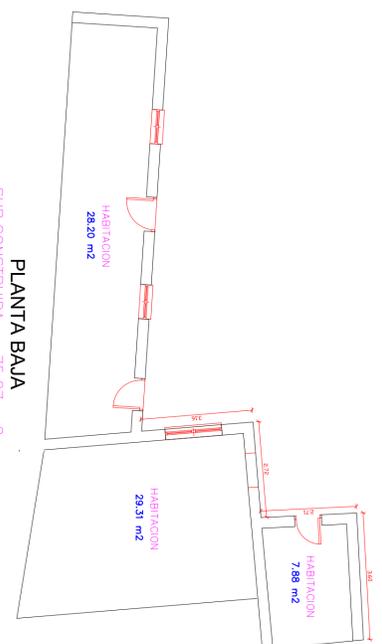
PLANTA BAJA

SUP. CONSTRUIDA = 90.25 M² EN PLANTA - COBERTIZO 36.98/2 = 71.76 m²

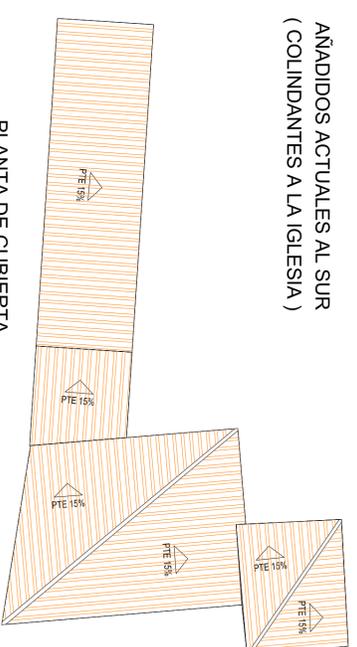


FACHADA Y SECCION

AÑADIDOS ACTUALES AL NORTE

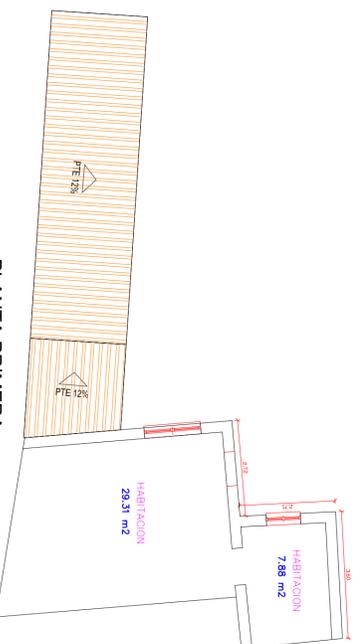


PLANTA BAJA
SUP. CONSTRUIDA = 75.07 m²

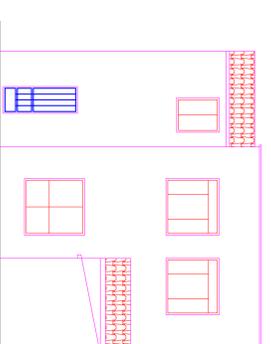


PLANTA DE CUBIERTA

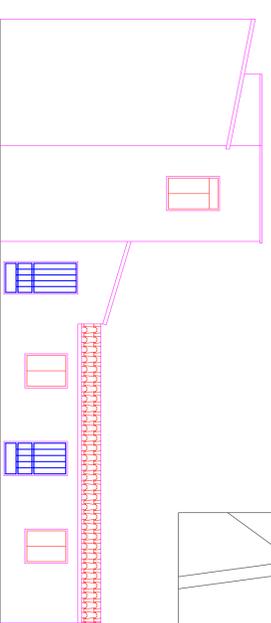
AÑADIDOS ACTUALES AL SUR
(COLINDANTES A LA IGLESIA)



PLANTA PRIMERA
SUP. CONSTRUIDA = 42.63 m²

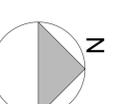


ALZADO LATERAL

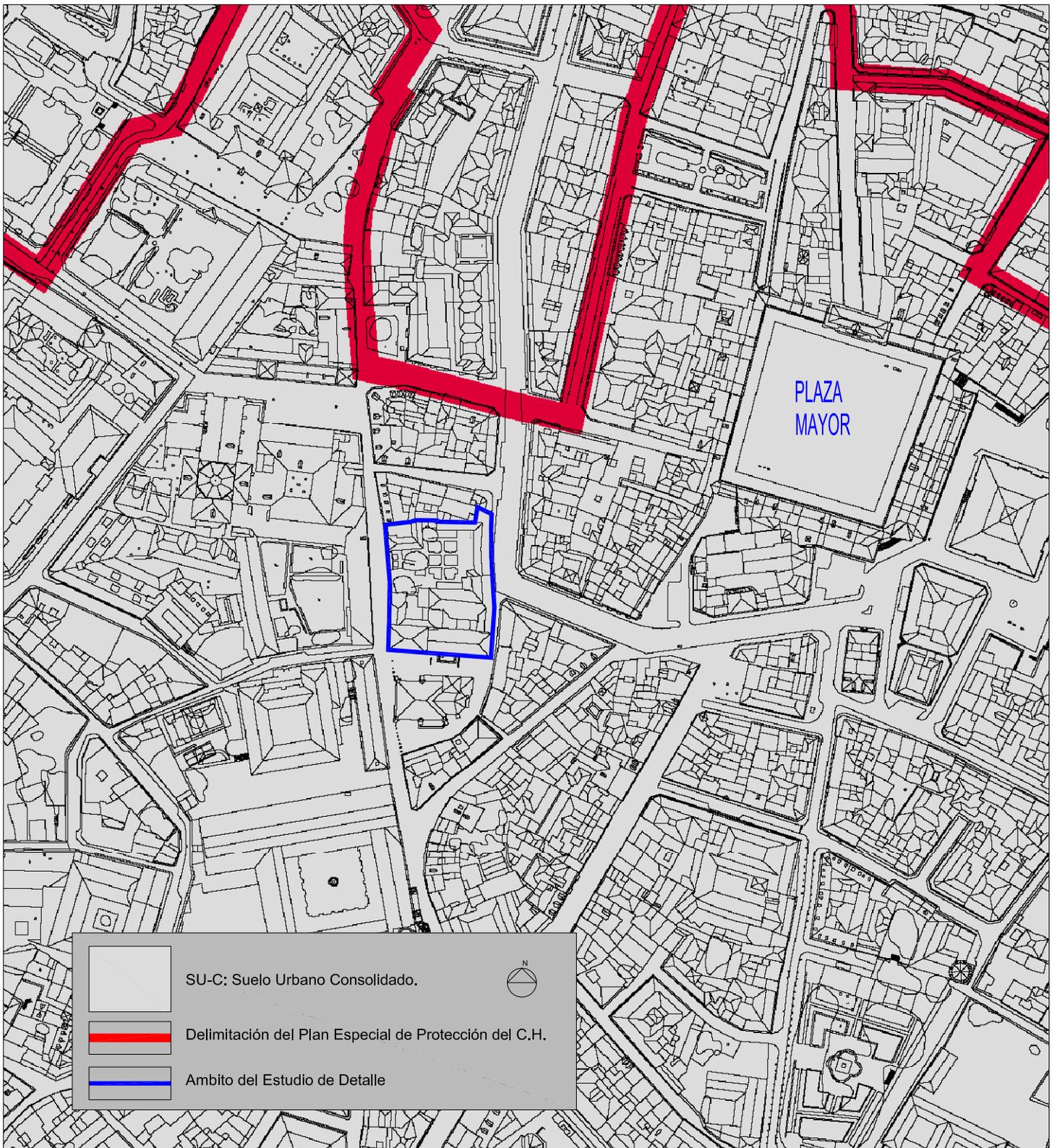


ALZADO PRINCIPAL

AÑADIDOS ACTUALES AL NORTE				AÑADIDOS ACTUALES AL SUR			
PLANTAS	SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE COMPUTABLE según PGOU	PLANTAS	SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE COMPUTABLE según PGOU
BAJA	—	71.76 m ²	71.76 m ²	BAJA	—	75.07 m ²	75.07 m ²
PRIMERA	—	63.92 m ²	63.92 m ²	PRIMERA	—	42.63 m ²	42.63 m ²
TOTAL	95.00 m ²	135.68 m ²	135.68 m ²	TOTAL	75.07 m ²	117.70 m ²	117.70 m ²



PLANOS DE ORDENACION PROPUESTOS



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

(ESTUDIO DE DETALLE) ORDENACION GENERAL. PGOU P.0.1

ESCALA 1/2.500

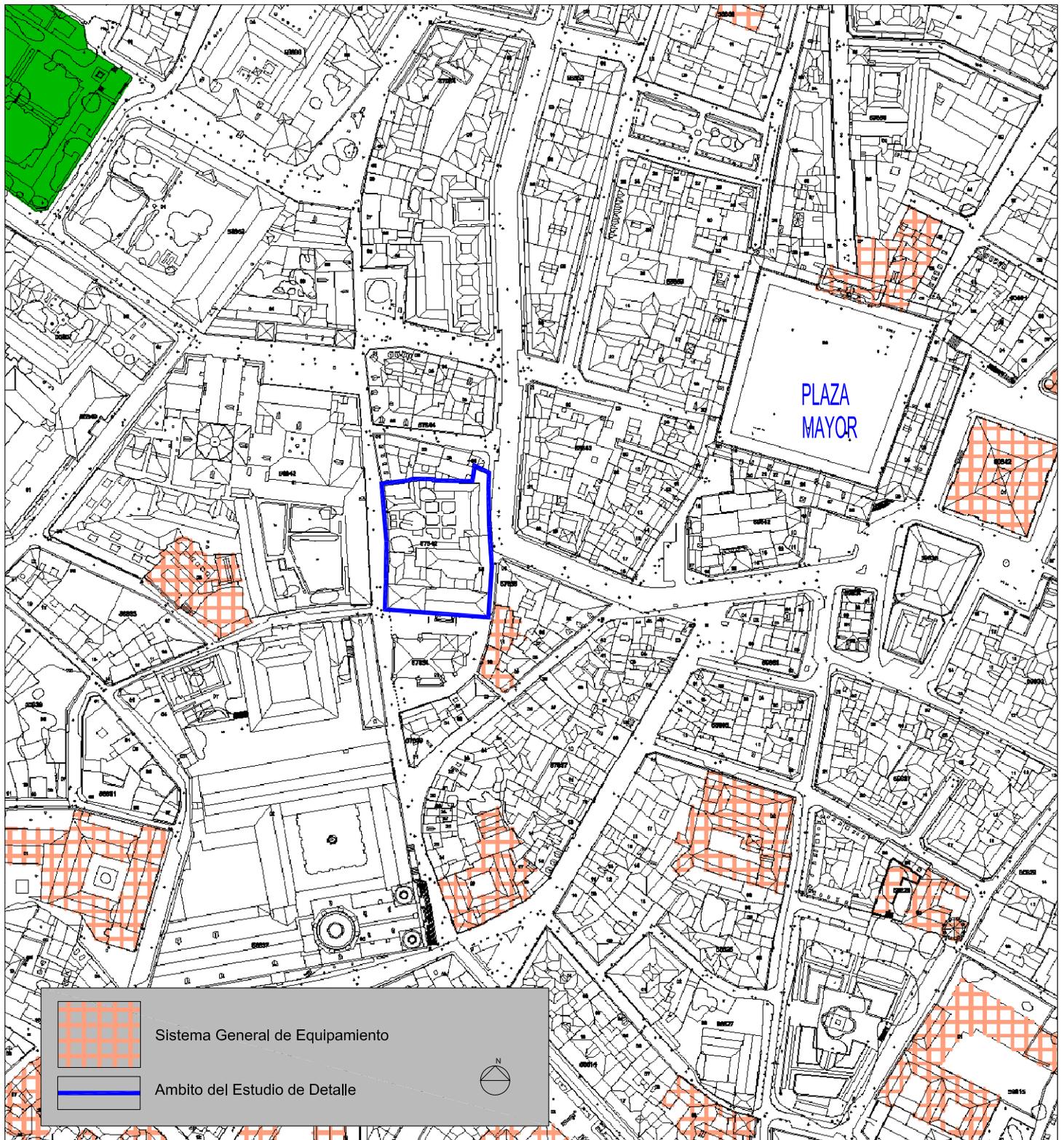
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

(ESTUDIO DE DETALLE) SISTEMAS GENERALES EXISTENTES. PGOU **P.0.2**

ESCALA 1/2.500

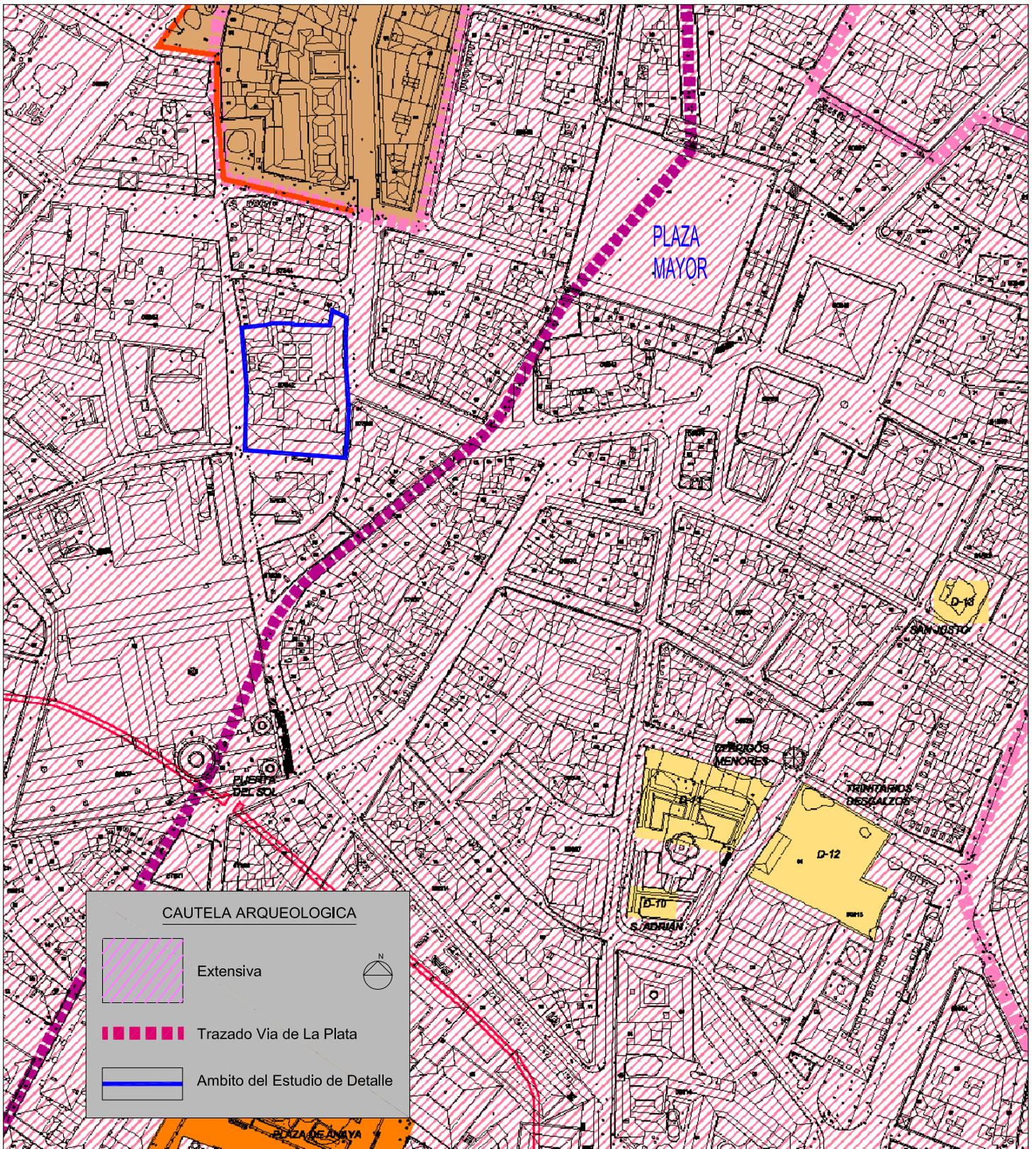
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

(ESTUDIO DE DETALLE) AREAS ARQUEOLOGICAS. P.GOU **P.0.3**

ESCALA 1/2.500

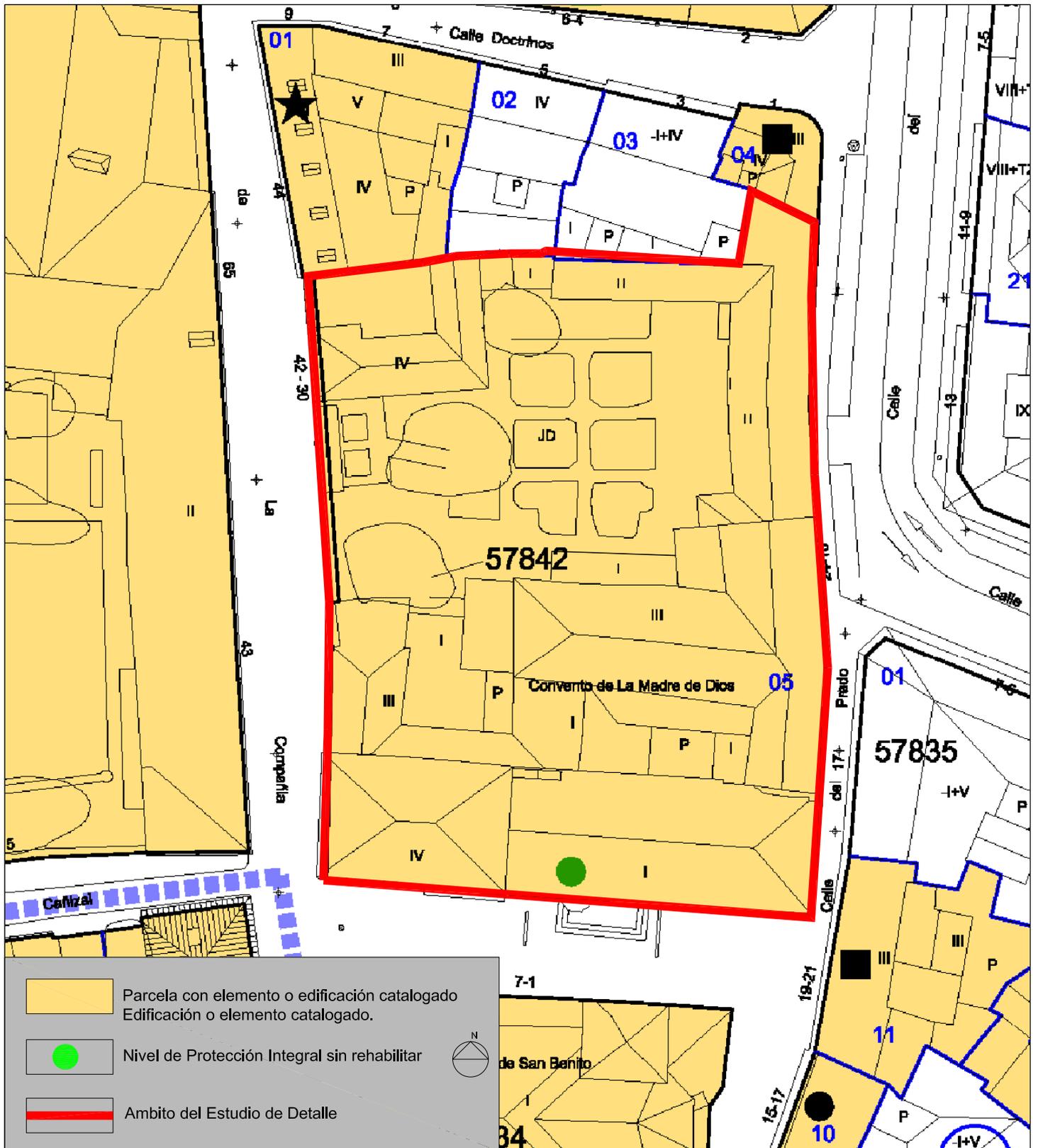
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

NIVEL DE PROTECCION

P.O.4

ESCALA 1/500

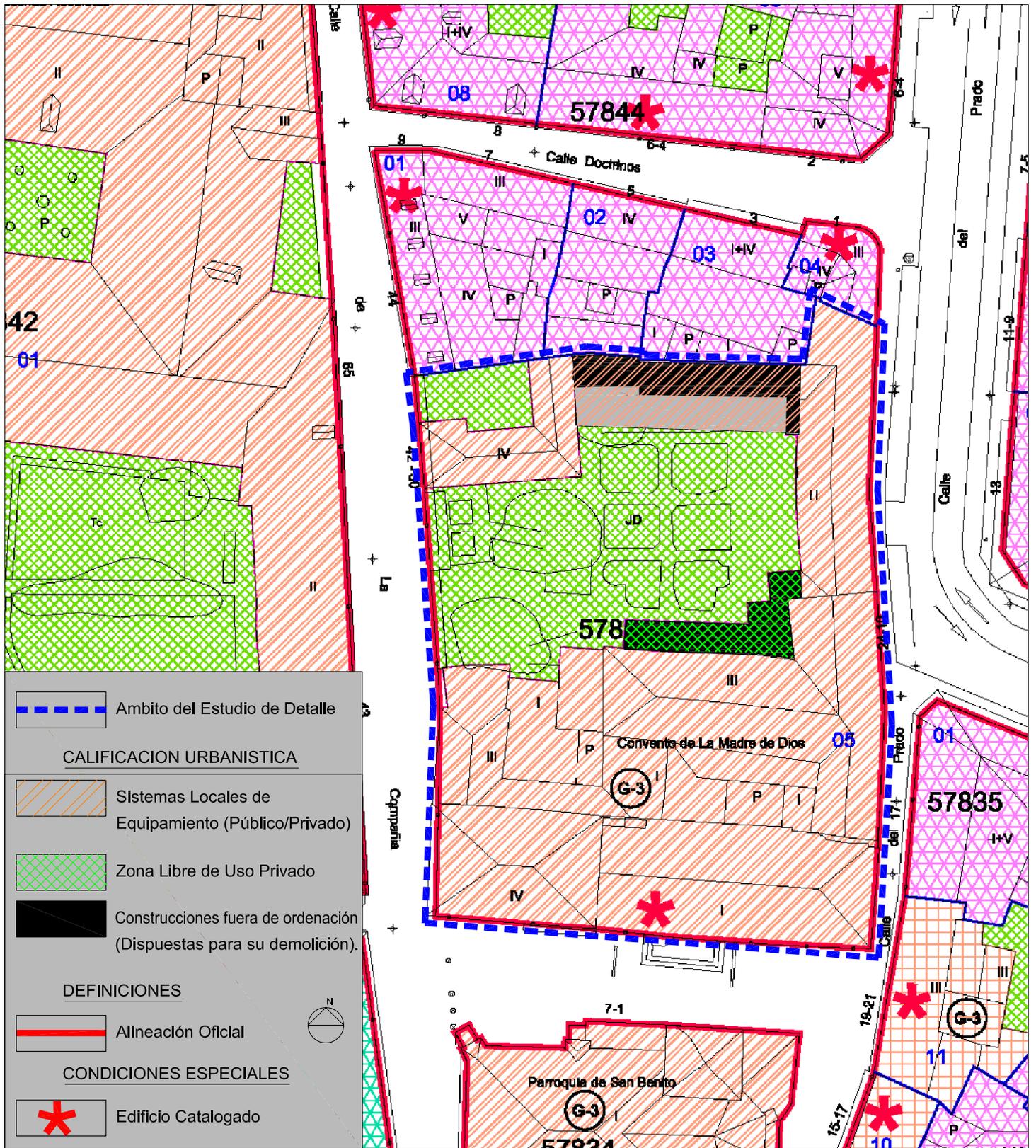
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

ORDENACION DETALLADA. CALIFICACION URBANISTICA.

P.0.5

ESCALA 1/500

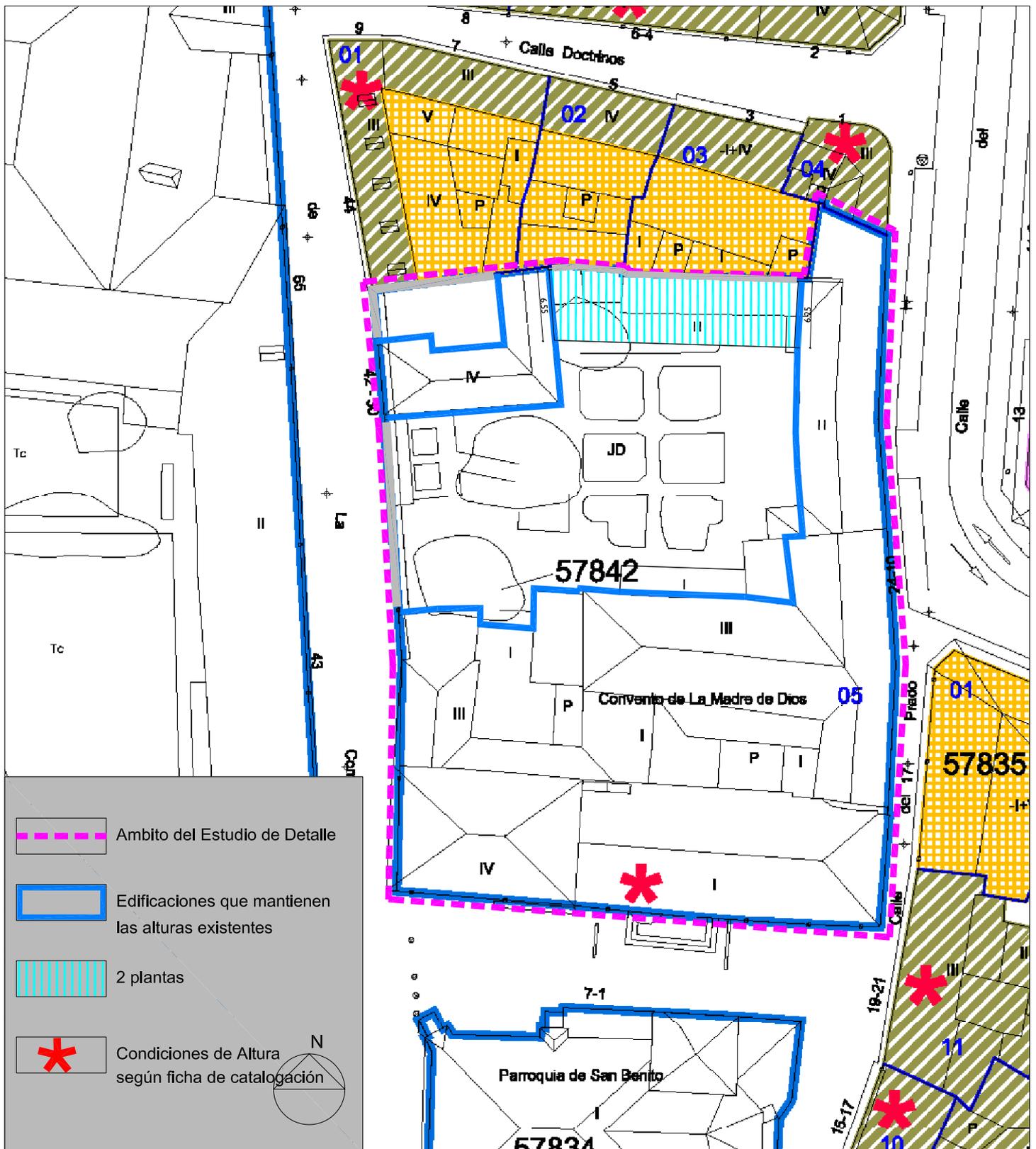
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

ORDENACION DETALLADA. - Rango de Calles
- Alturas

P.O.6

ESCALA 1/500

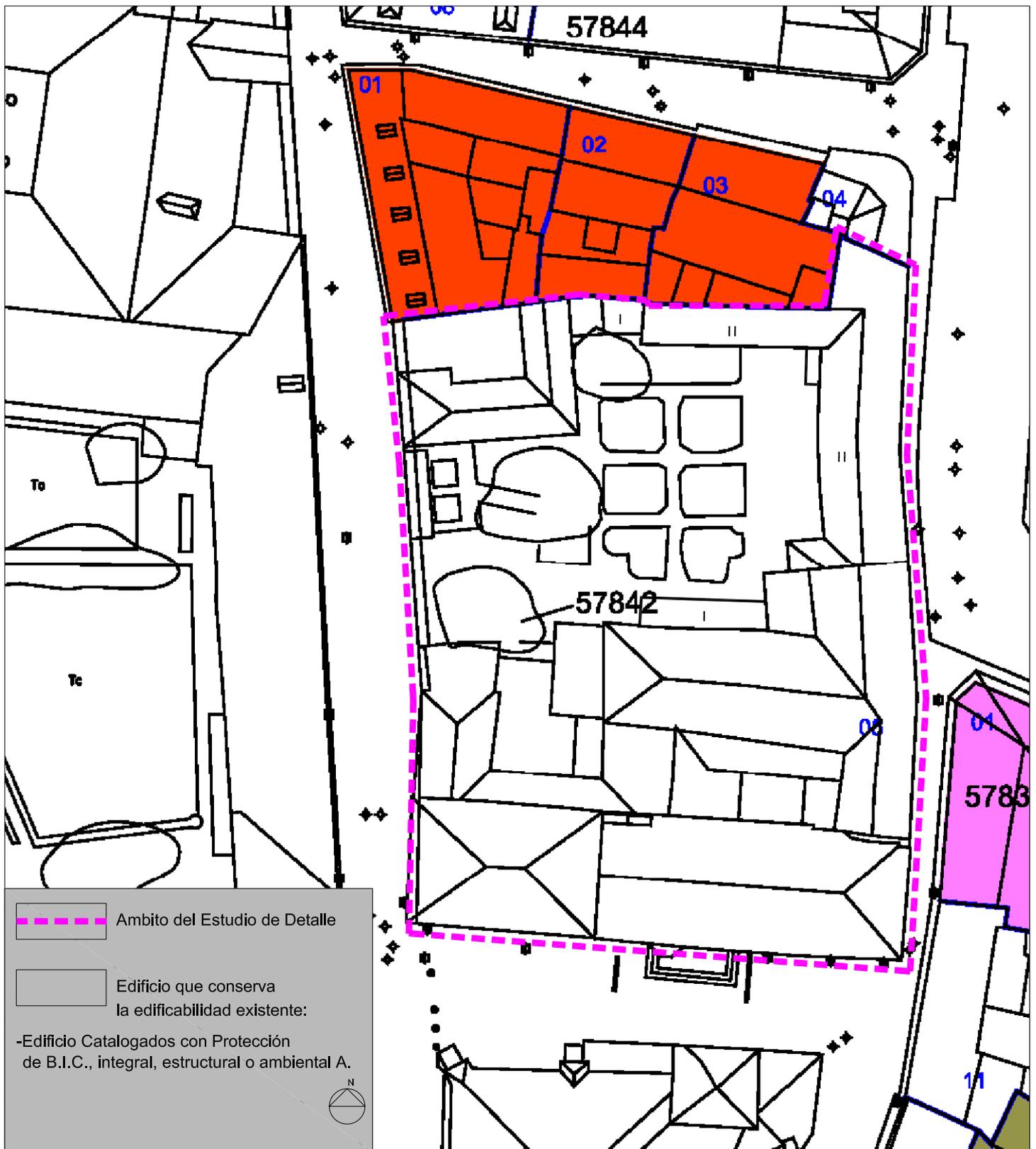
FECHA ABRIL 2011

Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO N° 10 DE SALAMANCA

INDICE DE EDIFICABILIDAD

P.0.7

ESCALA 1/500

FECHA ABRIL 2011

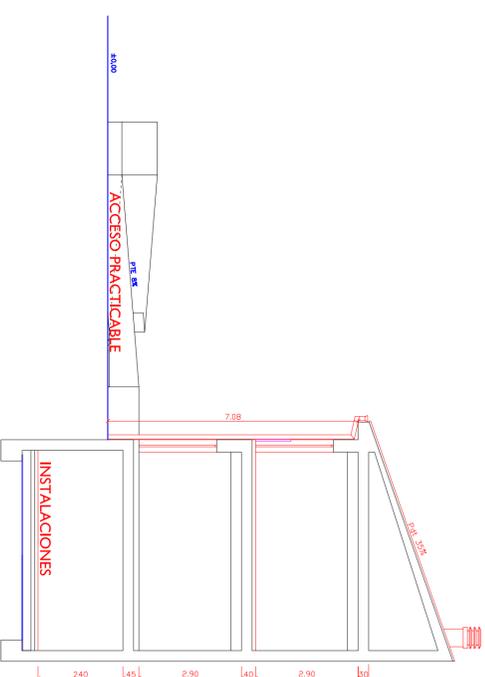
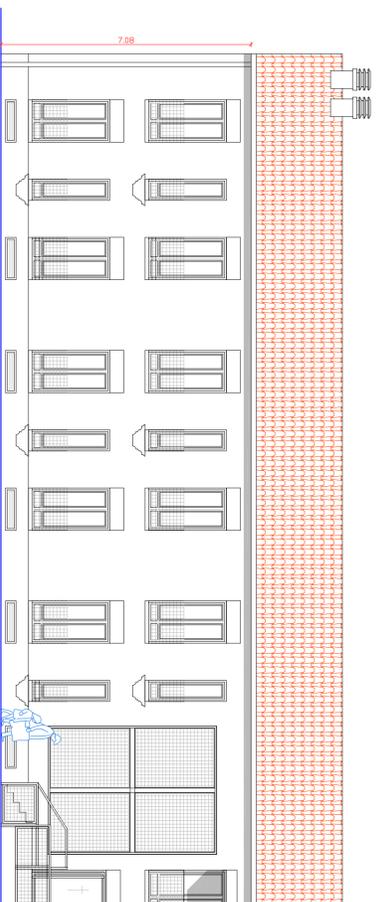
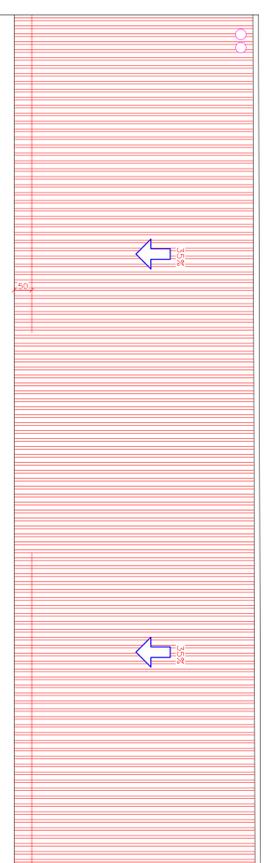
Promotor

arquitectos

Monjas Franciscanas Tercer Orden

Moises Gómez Crego
Luis L. de Prado Ortiz-Arce

NUEVO VOLUMEN PROPUESTO		
SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE COMPUTABLE según PGOU
170.07 m ²	253.38 M ²	253.38 M ²
TOTAL		



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES INTERIORES EN EL CONVENTO DE LAS FRANCISCANAS EN CALLE DEL PRADO Nº 10 DE SALAMANCA

PROPUESTA DE NUEVO VOLUMEN

P.08

ESCALAS 1/200 Y 1/100
 Promotor
 Monjas Franciscanas Tercer Orden

FECHA ABRIL 2011
 arquitectos
 Moisés Gómez Crego
 Luis L. de Prado Ortiz-Arce