

APROBACION DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE "ED-5" PARA ORDENACION
DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE 31,32,
33,34 Y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30
DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.

PROPIETARIO: PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006 S.L.

ARQUITECTO : D. JOSE SERNA GARCIA

SALAMANCA

MARZO, 2011

**ESTUDIO DE DETALLE “ED-5” PARA ORDENACIÓN DE SOLARES
EN PLAZA DEL PONIENTE,31,32,33,34 Y SOLARES DE PLAZA DEL
PONIENTE N° 27,30 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

INDICE

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

	Pag
<u>DI-MI MEMORIA INFORMATIVA</u>	
- 1.-GENERALIDADES	2
- 2.- ANTECEDENTES	2
- 3.-DESCRIPCIÓN DE LA ZONA	4
- 4.-TOPOGRAFIA	6
- 5.-GEOTECNIA	6
- 6.-OTRAS CARACTERÍSTICAS GENERALES	6
- 7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	7
- 8.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA	7
- 9.- DETERMINACIONES APLICABLES (PLANEAMIENTO SUPERIOR)	8
- 10.- DESARROLLO DE INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO ANTERIORES.	12
- 11.- ELEMENTOS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y / O RECUPERACIÓN	12
- 12.- JUSTIFICACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE E.D.	15
- 13.- CUADROS SUPERFICIES Y FICHAS CATASTRALES DE LOS SOLARES	16
- 14.- DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN DEL E.D.	21
<u>DN-MV MEMORIA VINCULANTE</u>	
- 1- ANTECEDENTES	23
- 2- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	23
- 3- OBJETIVOS Y CRITERIOS	23
- 4- SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	24
- 5- PROPUESTA DE ORDENACION	25
- 6- ORDENANZAS	26
- 7- INFORME AGENCIA PROTECCIÓN CIVIL	31
- 8- CONCLUSIONES	34
- 9- RESUMEN EJECUTIVO	35
- 10- INDICE DE PLANOS	39

1.- GENERALIDADES

El Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente nº31,32,33,34 y solares de Plaza del Poniente nº 27,30 del P.G.O.U. de Salamanca, se redacta por iniciativa de la sociedad Promociones Escribano Alesam 2006 S.L. a requerimiento del Ayuntamiento de Salamanca, con intención de adaptar las condiciones urbanísticas de los solares de Plaza del Poniente nº 27,30,31,32,33 y 34 en lo referente a los nuevos parámetros urbanísticos del vigente P.G.O.U de Salamanca, aprobado definitivamente en Enero de 2007 y principalmente a las alineaciones interiores del patio de manzana procedente de un anterior Estudio de Detalle y su Modificación posterior, dentro de una zona de suelo urbano consolidado.

2.- ANTECEDENTES

En el año 2004, a iniciativa de ESEXES 2001 S.L., se redacta un Estudio de Detalle por el Arquitecto D. Moisés Gómez Crego, en el transcurso de la tramitación en el Ayuntamiento de Salamanca, se produce un cambio de propiedad del solar a favor D. José Antonio Labrador González S.L. y la aprobación inicial del nuevo Plan de Ordenación Urbana Revisión-Adaptación 2004.

Con fecha 25 de Febrero de 2005, los servicios técnicos municipales comunican al anterior propietario, emitiendo un informe por el que se le requiere la Modificación del Estudio de Detalle presentado.

Con fecha Abril de 2005, a instancia de la sociedad ISKANDER S.L., se presenta una Modificación del Estudio de Detalle, redactada por el Arquitecto D. Ángel Toledo Ruiz, modificación que recoge el cumplimiento de las dos normativas vigentes al estar en periodo transitorio la aprobación del nuevo P.G.O.U. y por lo tanto, el Estudio de Detalle deberá cumplir las condiciones más restrictivas de los dos Planes Generales, hasta que fuera aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Urbana Revisión-Adaptación 2004.

El día 29 de Diciembre de 2005, por el Ayuntamiento de Salamanca se procede a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Plaza del Poniente nº 31,32 y 33.

En el año 2005, la propiedad del solar se transfiere a la sociedad Promociones Escribano Alesam 2006 S.L., quien examinada la documentación del Estudio de Detalle y previa consulta con los servicios técnicos municipales, realiza una alegación con fecha de registro 1-09-2005, al documento previo de aprobación provisional del P.G.O.U. en tramitación, consistente en:

1º.- “Que se incluya el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Salamanca.

2º.- “Que el ancho de 5,00 metros establecido en el Estudio de Detalle es escaso y se propone que sean 6,00 metros”.

Con fecha 30 de Noviembre de 2006, el Ayuntamiento de Salamanca, en sesión de Pleno celebrada el día 23 de Octubre de 2006, acordó aprobar el documento que contiene el informe técnico a las alegaciones presentadas a la aprobación provisional de la revisión/adaptación 2004 del P.G.O.U. de Salamanca.

A la entrada en vigor de la aprobación definitiva del P.G.O.U. de Salamanca, en Enero de 2007, el Estudio de Detalle queda definido de la siguiente forma, “Estudio de Detalle ED-5: El objeto del Estudio de Detalle consiste en la definición de un patio de manzana. La edificación podrá adosarse a las medianerías laterales, con un máximo de 6,00 m. Las edificaciones cumplirán el Art. 6.4.10 de las Normas Urbanísticas”.

En el 2008, la sociedad actual propietaria del solar de Plaza del Poniente nº 31,32,33 y 34, Promociones Escribano Alesam 2006 S.L. adquiere los solares colindantes de Plaza del Poniente nº 27 y 30. solicitando reconocimiento del cómputo de edificabilidad para los citados solares, reconocimiento que se notifica el 26 de Noviembre de 2008.

Con fecha Noviembre de 2008, se solicita y se obtiene la correspondiente acta de alineaciones y rasantes de según escrito de fecha 21 de Noviembre de 2008.

El día 10 de Agosto de 2009, se presentó en el registro de las dependencias municipales el Proyecto Básico de 31 viviendas, 3 despachos profesionales, local, plazas de garaje y trasteros sita en Plaza del Poniente nº 27,30,31,32,33,34, para la solicitud de informe de Licencia de Construcción.

Con fecha 22 de Diciembre de 2009, se recibe informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Así mismo con fecha Enero de 2010, se pone en conocimiento el informe técnico del Proyecto Básico en el que se indica que se deberá proceder a redactar y tramitar un Estudio de Detalle en cumplimiento del P.G.O.U. vigente que se ajunte a sus determinaciones.

La elaboración del Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente,31,32,33,34 y solares de Plaza del Poniente nº 27,30 del P.G.O.U. de Salamanca, pretende justificar los requerimientos solicitados, con arreglo a la Legislación vigente.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

La zona considerada en el Estudio de Detalle, tiene una clasificación urbanística de Suelo Urbano Consolidado y una calificación de manzana compacta extensiva, plano 7357s, zona 5, grado 4, está localizada en la parte sur del casco urbano, próxima a la ribera del río. Es una zona de geometría irregular y sin una importante diferencia de cotas.

Los solares que conforman el ámbito del presente Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente,31,32,33,34 y solares de Plaza del Poniente nº 27,30 del P.G.O.U. de Salamanca, se encuentran englobados dentro de una manzana de viviendas adosadas a vial, con tipología residencial principalmente de dos plantas, todas ellas en un evidente grado de deterioro como corresponde a la edad de las construcciones y a su estado de abandono.

Dentro del conjunto de edificaciones que componen la manzana, cabe señalar que el inmueble de Plaza del Poniente nº 31, está catalogado como edificio de interés, con una ficha específica, concretamente la nº 12, en la que se señalan el grado de catalogación ambiental y sus obras permitidas, debido fundamentalmente a la ayuda que confiere el edificio a la configuración de la plaza.

CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES



Denominación:
Localización: PZ PONIENTE, 31
Ref. Catastral: 53741 22A **Identificación 1984:**

Nº FICHA
 12
Ab-003



Fecha Construcción: Comienzos S XX

Estilo: Popular

Autor: Cecilio Glez Domingo?

Propiedad: Privada

Usos:

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

Características singulares: Edificación semirrural con espacios libres y cuerpos secundarios

ESTADO CONSERVACION: Mediano

Fachada:

Estructura:

Cubierta:

GRADO DE INTERES:

Histórico:

Arquitectónico: Sobria y ordenada composición adaptada a la función

Urbano: Edificio que ayuda a la configuración del carácter de la Plaza del Arrabal

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	X
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	X
	Mantenimiento elementos originales	X
	Nº DE PLANTAS	2 + 1

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:

Se permite construir hasta agotar la edificabilidad máxima de la parcela, según rango de alturas. Por encima de la 2ª planta deberá haber un retranqueo mínimo de 3 metros desde la fachada catalogada

4.- TOPOGRAFÍA

La topografía del terreno considerado en el Estudio de Detalle, tiene muy poco desnivel como se aprecia en la documentación que se incluye el plano de topografía específico realizado por el Técnico Municipal y su correspondiente Acta de Alineaciones y Rasantes.

5.- GEOTECNIA

Las características del terreno se corresponden con suelo de arcilloso, aunque no se dispone de un estudio específico dentro de los límites de la zona, la experiencia de zonas limítrofes confirma las características del terreno. La experiencia práctica indica que los terrenos no presentan ningún problema para la construcción, tal y como se puede comprobar con las numerosas edificaciones que existen.

6.- OTRAS CARACTERÍSTICAS GENERALES

Hidrografía, se han realizado diferentes catas en el solar, comprobando que el nivel freático está por debajo de las cotas de excavación de los futuros sótanos de la edificación, sin que existan más elementos hidrográficos relevantes.

La manzana se encuentra ubicada en una zona integrada en el casco urbano, teniendo un grado de urbanización completas, alumbrado público, encintado de aceras, conexión a la red de distribución de agua, a la red desagüe y gas.

7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Actualmente en todos los solares y edificaciones consideradas de Plaza del Poniente nº 27,30,31,32,33 y 34 no existen ningún tipo de actividad, habiéndose realizado labores de apuntalamiento de la fachada protegida del nº 31,32. Las edificaciones colindantes tienen un estado de conservación ruinoso, en fase posiblemente de un próximo derribo.

En el conjunto de la manzana existen muy pocas edificaciones nuevas, siendo la mayoría construcciones de principios y mediados del siglo XX, sin que la actividad comercial o el uso residencial sea significativo, estando la mayor parte vacías.

La propiedad del solar objeto del presente Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente,31,32,33,34 y solares de Plaza del Poniente nº 27,30 del P.G.O.U. de Salamanca, es al cien por cien de la sociedad Promociones Escribano Alesam 2006 S.L.

8.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

Las infraestructuras de la zona son normales en todos sus aspectos.

Viales:

El trazado viario está definido por la configuración de la Plaza del Poniente, configurando un sentido único de circulación. Está todo pavimentado con un normal grado de conservación, con suficiente anchura de aceras y plazas de aparcamiento.

Saneamiento:

Existe red de saneamiento municipal a lo largo de las calles que conforman la Plaza del Poniente.

Abastecimiento:

Existe red de saneamiento municipal a lo largo de las calles que conforman la Plaza del Poniente.

Alumbrado:

Dispone de farolas a lo largo de las calles adyacentes y en la Plaza del Poniente.

9.- DETERMINACIONES APLICABLES (PLANEAMIENTO SUPERIOR)

Las determinaciones establecidas en el vigente P.G.O.U de Salamanca para la zona objeto del Estudio de Detalle de suelo urbano consolidado, manzana compacta extensiva, ordenanza 2ª, grado 4 se concretan en lo siguiente:

Como resumen de las determinaciones establecidas en esos apartados, se establecen los siguientes:

- 1.- Usos: Predominante Residencial, en sus dos categorías (RV,RC)
- 2.- Tipología: Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías, sin definición de alineación interior y en la que la edificación puede extenderse por la totalidad de la parcela, con las limitaciones de ocupación máxima y que resuelve las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios abiertos o cerrados.
- 3.- Parcela mínima: La existentes, recogidas en el parcelario catastral. La edificación catalogada de Plaza del Poniente nº 31,32, se regulará por el Título IV: Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural.
- 4.- Ocupación de parcela:
 - a) Superficie < 250 m², ocupación máxima el 85%
 - b) Superficie 250 < 303,57 m², ocupación máxima $i=1,55-0,0028 \times S$
 - c) Superficie 303,75 m² < Superficie, ocupación máxima el 70%
- excepciones Art. 8.3.4
- 5.- Patios de Parcela: Aplicación del art. 6.4.9
- 6.- Patios de Manzana: Aplicación del art. 6.4.10
 - a) Inscripción de un círculo de 15 m. de diámetro como mínimo
 - b) Ajardinamiento del 60% del espacio libre del patio de manzana
 - c) Indicación del paso de bomberos de acuerdo con el CTE-SI 5

11. - Dotación garaje-aparcamiento: La dotación de aparcamiento del un edificio, local o actividad se determinará en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y en su caso del número previsto de usuarios, cumpliendo el art. 7.3.2

12. - Condiciones estéticas: El edificio catalogado en el Catálogo de Edificios Protegidos con el nivel Ambiental B, regulado por el art. 4.3.10.5, admitiéndose en su Ficha, la nº12, entre otras las obras de vaciado interior y reestructuración de cubiertas, así mismo se podrá agotar la edificabilidad máxima en la parcela, según rango de alturas.

Las condiciones estéticas de los edificios no catalogados se regirán por el Art. 6.4.34 al 6.4.42 de la Norma Urbanística.

CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES



Denominación:
Localización: PZ PONIENTE, 31
Ref. Catastral: 53741 22A **Identificación 1984:**

Nº FICHA
 12
Ab-003



Fecha Construcción: Comienzos S XX

Estilo: Popular

Autor: Cecilio Glez Domingo?

Propiedad: Privada

Usos:

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

Características singulares: Edificación semirural con espacios libres y cuerpos secundarios

ESTADO CONSERVACION: Mediano

Fachada:

Estructura:

Cubierta:

GRADO DE INTERES:

Histórico:

Arquitectónico: Sobria y ordenada composición adaptada a la función

Urbano: Edificio que ayuda a la configuración del carácter de la Plaza del Arrabal

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	X
REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	X
Mantenimiento elementos originales	X
Nº DE PLANTAS	2 + 1

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:

Se permite construir hasta agotar la edificabilidad máxima de la parcela, según rango de alturas. Por encima de la 2ª planta deberá haber un retranqueo mínimo de 3 metros desde la fachada catalogada

10. - DESARROLLO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO ANTERIORES.

En el ámbito del Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente,31,32,33,34 y solares de Plaza del Poniente nº 27,30 del P.G.O.U. de Salamanca, no existe ningún instrumento de planeamiento anterior que se haya desarrollado, limitándose al Estudio de Detalle mencionado, pero que no se ha llegado a edificar.

11. - ELEMENTOS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN

Patrimonio cultural, la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, establece en su Art. 37 la protección del patrimonio cultural como objetivo.

En el caso del Estudio de Detalle que se desarrolla en este documento, existe un inmueble en Plaza del Poniente nº 31, que está catalogado como edificio de interés, con una ficha específica, concretamente la nº 12, en la que se señalan el grado de catalogación ambiental y sus obras permitidas.

Así mismo dado que la zona está dentro de la Calzada de la Plata, declarada BIC, existe un informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el día 16 de Diciembre de 2009, en la cual se indica que las obras propuestas para la futura edificación en su conjunto, son favorables, con la prescripción de realizar sondeos arqueológicos previos a cualquier remoción del subsuelo, cuyo resultado será considerado en la redacción del proyecto definitivo que deberá ser objeto de informe por el órgano competente en materia de patrimonio cultural. Con fecha Septiembre de 2010, se ha entregado en el Ayuntamiento el informe arqueológico, con una propuesta favorable para la futura edificación.



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

GOBIERNO DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA
SERVICIO DE CULTURA

SALA DE REUNIONES
C/ GALILEO, 10

D. JESÚS PÉREZ ESCRIBANO
C/ Gamito 12, políg Industrial "Los Villares"
VILLARES DE LA REINA 37184.

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

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2009, en relación con el expte. OT-343/2009, relativo al proyecto básico para edificio destinado a viviendas, despachos profesionales, local, garaje y trasteros, en Plaza del Poniente 27 a 34, en SALAMANCA, promotor PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006.S.L., en uso a las atribuciones conferidas por el art.14.1.q), 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, existiendo unanimidad entre los miembros presentes, ACUERDA:

1º.- INFORMAR FAVORABLEMENTE el Proyecto básico de edificio de viviendas, despachos profesionales, local, garaje y trasteros en Plaza de Poniente, nº 27, 30, 31, 32 33 y 34 en Salamanca, con la PRESCRIPCIÓN de realizar sondeos arqueológicos previos a cualquier remoción del subsuelo, cuyos resultados serán considerados en la redacción del proyecto definitivo que deberá ser objeto de informe por el órgano competente en materia de patrimonio cultural.

2º.- COMUNICAR que el Proyecto de Ejecución deberá ser remitido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, para su autorización.

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 del Decreto 37/2007.

Salamanca, 22 de diciembre 2009
LA SECRETARIA,

Vº. Bº.
EL PRESIDENTE,



Fd.: Agustín de Vicente y Lázaro.

Fdo: Ángeles Gómez Gómez.



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Cultura

Salamanca, 26 de noviembre de 2009.
SECCION DE PATRIMONIO HISTÓRICO
15086

D. JESUS PEREZ ESCRIBANO
(PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM
2006 S.L.)
C/Gamito, 12 - Pol. ind. "Los Villares"
37184 VILLARES DE LA REINA
(SALAMANCA)

ASUNTO: Comunicación según art. 42.4 de la Ley 30/1992.

Para su debido conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el art. 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se comunica lo siguiente:

1º.- DENOMINACIÓN Y OBJETO DEL PROCEDIMIENTO:

Proyecto básico para edificio destinado a viviendas, despachos profesionales, local, garaje y trasteros en Pza. de Poniente nº 27 a 24 de SALAMANCA
PROMOTOR: D. JESUS PEREZ ESCRIBANO (PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006 S.L.)
Clave o nº de identificación del procedimiento iniciado Exp. MU-343/2009

2º.- FECHA DE REGISTRO DE ENTRADA:

24-11-2009

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA
SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA

SOPORTE INFORMÁTICO
24/11/2009 10:00:00

3º.- PLAZO PREVISTO PARA RESOLUCIÓN, NOTIFICACIÓN Y NORMA QUE LO ESTABLECE:

3 MESES

4º.- EFECTOS DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO:
DESESTIMATORIO

5º.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO DE TRAMITACION:

Para obtener información sobre el estado de tramitación del procedimiento, podrá dirigirse al Servicio Territorial de Cultura, Sección de Patrimonio Histórico, Plaza de la Constitución nº 1, Salamanca 37001.

Vº Bº
EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL,



LA JEFA DE LA SECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO



Fdº.: Agustín DE VICENTE Y LÁZARO

Fdo. Mª del Carmen RODRÍGUEZ RAMOS

12. - JUSTIFICACIÓN OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL E.D.

En este caso, lo que se pretende concretar y modificar con éste documento de Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente,31,32,33,34 y solares de Plaza del Poniente nº 27,30 del P.G.O.U. de Salamanca, es el propio Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de Diciembre de 2005, con las nuevas determinaciones de ordenación detallada del vigente P.G.O.U., justificando la realización de un desarrollo urbano integrado, evitando modelos de tipología segregada o aislada en grandes manzanas con una relación importante entre fachada, superficie, fondo y edificaciones colindantes.

Encauzar y dar soporte a una demanda de tipo de vivienda con dimensiones contenidas y con una preservación del espacio interior de las manzanas grandes, a cambio de tener vistas a un patio de manzana con mejores características de iluminación, acústicas, etc., la tendencia general hacia la proliferación de viviendas en torno a zonas peatonales o de estancia, está sin duda relacionada y motivada por otros cambios en los hábitos y preferencias de carácter social.

Estas circunstancias llevan a la conclusión de que la reordenación del tejido urbano de este tipo de emplazamientos, tiene un potencial notable, pero por otra parte dado que estos procesos y redistribuciones en la propiedad del suelo son irreversibles una vez consolidados, implica que la elección del modelo y tipología no deben improvisarse ni ser adoptados a la ligera, ya que una vez consolidados, los propios derechos, inversiones y plusvalías que generan sobre el suelo, hacen completamente inviable cualquier modificación posterior.

Además de los objetivos ya expuestos, se trata de lograr una ordenación del amplio espacio interior de estas manzanas de grandes dimensiones, mediante un desarrollo racional y apoyado en la continuidad de la trama urbana.

13.- CUADROS SUPERFICIES Y FICHAS CATASTRALES DE LOS SOLARES

- Superficie del solar Plaza del Poniente nº 27-30 :..... 296,46 m/2
- Superficie del solar Plaza del Poniente nº 31,32,33 y 34 :..... 1.509,91 m/2
Superficie total solares..... 1.806,37 m/2
- Edificabilidad máxima: 1,8 m/2/m/2 o la existente
Edificabilidad solar Plaza del Poniente nº 27-30.....: 667,02 m/2 *
*(edificabilidad existente según reconocimiento Ayuntamiento)
Edificabilidad solar Plaza del Poniente nº 31,32,33 y 34 :2.717,84 m/2
Edificabilidad total del solar resultante.....:3.384,86 m/2

- Intensidad de Uso : No existe

- RESUMEN DE FICHAS CATASTRALES SOLARES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA
 INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5374122TL7357C0001KY

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ PONIENTE 31 Suelo
37008 SALAMANCA [SALAMANCA]
 USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
 COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000
 AÑO CONSTRUCCIÓN
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
PZ PONIENTE 31
SALAMANCA [SALAMANCA]
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
279
 TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 275,320 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 15 de Febrero de 2010

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5374121TL7357C00010Y

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ PONIENTE 31 N2-34 Suelo
37008 SALAMANCA [SALAMANCA]
 USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
 COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000
 AÑO CONSTRUCCIÓN
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
PZ PONIENTE 31 N2-34
SALAMANCA [SALAMANCA]
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--
 SUPERFICIE SUELO (m²)
1.500
 TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

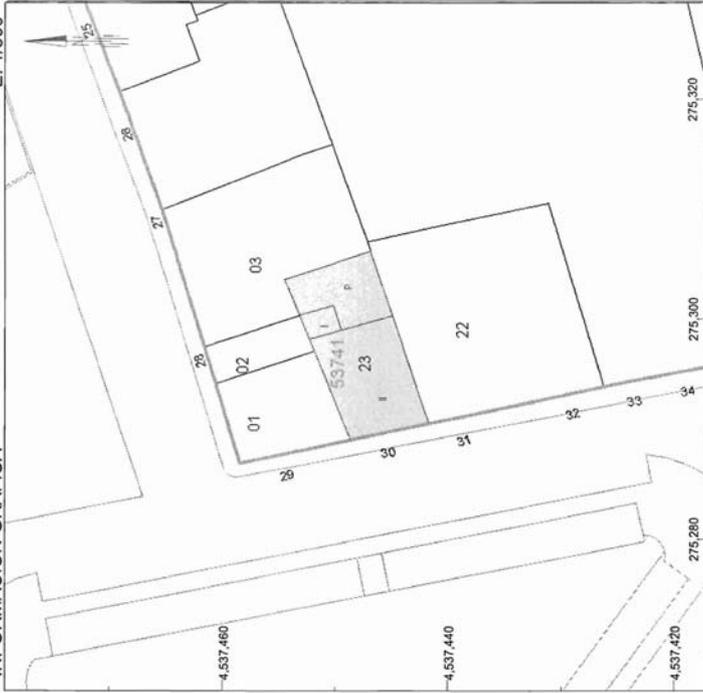
- Lunes, 15 de Febrero de 2010
- 275,340 Coordenadas UTM, en metros.
 - Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5374123TL7357C0001RY

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 15 de Febrero de 2010

- 275,320 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ PONIENTE 30
37008 SALAMANCA [SALAMANCA]
 USO LOCAL PRINCIPAL **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN **1930**
 COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **150**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
PZ PONIENTE 30
SALAMANCA [SALAMANCA]
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **150** SUPERFICIE SUELO (m²) **124** TIPO DE FINCA **Parcela con un unico inmueble**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5374103TL7357C0001HY

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 275,320 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 15 de Febrero de 2010

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ PONIENTE 27
37008 SALAMANCA [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN **1930**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **272**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
PZ PONIENTE 27

SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **272** SUPERFICIE SUELO (m²) **176** TIPO DE FINCA **Parcela con un unico inmueble**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN				172
ALMACEN				100

14.- DOCUMENTO, TRAMITACIÓN Y GESTIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El documento para desarrollar la ordenación urbanística comentada en los parámetros anteriores, es el presente Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente, 31, 32, 33, 34 y solares de Plaza del Poniente nº 27, 30 del P.G.O.U. de Salamanca, de acuerdo con las propias determinaciones del P.G.O.U. vigente.

El contenido del Estudio de Detalle ED-5, se regula por la Ley de Urbanismo de Castilla y León Ley 5/1999, Modificado por Ley 10/2002, Modificado por Ley 21/2002, Modificado por Ley 13/2003, Modificado por Ley 13/2005, Modificado por Ley 9/2007; Modificado por Ley 4/2008, Modificado por Ley 4/2008, Modificado por Ley 17/2008 y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, Modificado por Decreto 99/2005, Modificado por Decreto 68/2006, Modificado por Decreto 6/2008 y Modificado por Decreto 45/2009.

El contenido del Estudio de Detalle se ajusta al Art. 45 de l Capítulo IV, Planeamiento de Desarrollo de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Art. 92 a 100 y 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- Gestión Urbanística

A partir de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por el Ayuntamiento de Salamanca, se podrán ejecutar las construcciones comprendidas dentro del ámbito considerado en la Actuación Aislada.

Salamanca, Marzo de 2011

El Arquitecto

Fdo. D. José Serna García



**ESTUDIO DE DETALLE “ED-5” PARA ORDENACIÓN DE SOLARES
EN PLAZA DEL PONIENTE,31,32,33,34 Y SOLARES DE PLAZA DEL
PONIENTE N° 27,30 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

MEMORIA VINCULANTE

MEMORIA VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES

En la memoria de Información, se describen los aspectos generales sobre la iniciativa, elaboración y características de éste Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente,31,32,33,34 y solares de Plaza del Poniente nº 27,30 del P.G.O.U. de Salamanca.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad se deriva directamente de las previsiones realizadas e incluidas en el P.G.O.U. vigente.

La conveniencia y oportunidad están también basadas en la dinámica de la sustitución de las edificaciones antiguas de manera ordenada y sostenible, pretendiendo regularizar las grandes manzanas interiormente, con la inclusión de patios de manzana que configuren espacios vívideros con características similares o mejores a las que dan directamente a viales.

Se ha respetado el criterio propuesto por el Ayuntamiento en los anteriores y Modificaciones de Estudios de Detalles tramitados, en el sentido de no dejar paramentos ciegos vistos al interior del patio de manzana, confiriéndole a éste espacio una configuración mejor que la de un espacio exterior a viales, con fachadas abiertas al mismo, sin medianería vistas al patio de manzana.

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

El P.G.O.U, art. 3.5.7. señala como objetivos para el Estudio de Detalle ED-5 Plaza del Poniente lo siguiente: “El Objeto del Estudio de Detalle consiste en la definición de un patio de manzana. La edificación podrá adosarse a las medianerías laterales, con un máximo de 6,00 metros. Las edificaciones cumplirán el Art. 6.4.10 de las Normas Urbanísticas”.

Se trata de realizar un desarrollo urbano integrado, mediante una Actuación Aislada, evitando modelos de tipología segregada o aislada en grandes manzanas con una relación importante entre fachada, superficie y fondo.

Responder a una demanda de tipo de vivienda con dimensiones contenidas y con una preservación del espacio interior de las manzanas grandes, a cambio de tener vistas a un patio de manzana con mejores características de iluminación, acústicas, etc., la tendencia general hacia la proliferación de viviendas en torno a zonas peatonales o de estancia, está sin duda relacionada y motivada por otros cambios en los hábitos y preferencias de carácter social.

Estas circunstancias llevan a la conclusión de que la reordenación del tejido urbano de este tipo de emplazamientos, tiene un potencial notable, pero por otra parte dado que estos procesos y redistribuciones en la propiedad del suelo son irreversibles una vez consolidados, implica que la elección del modelo y tipología no deben improvisarse ni ser adoptados a la ligera, ya que una vez consolidados, los propios derechos, inversiones y plusvalías que generan sobre el suelo, hacen completamente inviable cualquier modificación posterior.

Además de los objetivos ya expuestos, se trata de lograr una ordenación del amplio espacio interior de estas manzanas de grandes dimensiones, mediante un desarrollo racional y apoyado en la continuidad de la trama urbana.

4.- SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, establece en su Art. 36 las determinaciones relativas a la sostenibilidad y protección del Medio Ambiente mediante el control de la densidad de población y aprovechamiento edificable a través de los límites para el aprovechamiento urbanístico e intensidades de uso del suelo que se definen en el apartado 1. En el caso de éste Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de los solares y sus parámetros, tales como la altura, volumen o el fondo edificable no superan los niveles característicos de la edificación del entorno.

Así mismo el Estudio de Detalle, no contiene determinaciones de las que pueda dar como resultado el aumento del aprovechamiento o de la densidad de la población.

5.- PROPUESTA DE ORDENACION

Para definir la ordenación propuesta de los solares que conforman la manzana, se han adoptado las determinaciones del planeamiento general desarrollando los criterios correspondientes con la mayor coherencia posible.

Para esto, se ha partido de una manzana que está conformada por varios solares alineados con su fachada principal a la Plaza del Poniente, en aplicación del art.6.4.10, resolviendo la actuación con las limitaciones de la ocupación máxima y las necesidades de iluminación y ventilación, mediante patios abiertos y cerrados.

La solución de configurar un patio de manzana en el cual, el fondo de la edificación que se proyecte a ambos lados del solar donde se encuentra la edificación catalogada, tenga un fondo similar de 17,55 m, parece la más lógica.

El patio de manzana que se crea nuevo, permite la inscripción de un círculo de 15 m. de diámetro, quedando una zona de edificación en el fondo de los solares de una anchura máxima de 12,00 m. para el desarrollo de edificaciones con una buena relación fachada fondo, dando como resultado una tipología de vivienda con dos crujías muy contrastada a lo largo de los años.

Lateralmente en el patio de manzana, se establece un área de movimiento de 6,00 m. máximo en paralelo a las medianerías de los edificios colindantes. Área de movimiento que garantizará que las piezas de las futuras viviendas, tengan proporciones adecuadas de fachada y fondo.

Se respeta el criterio propuesto por el Ayuntamiento, en el sentido de no dejar paramentos ciegos vistos al interior del patio de manzana, confiriéndole a este espacio una configuración propia de un espacio exterior, con fachadas abiertas al mismo. Existe un pequeño paño de la fachada del patio de manzana libre de edificación, en la que se realizará un cerramiento con la altura del resto de cornisa y alero de las fachadas, con un remate de teja con inclinación hacia el patio, cobertura de teja y con un tratamiento de materiales y acabados similar al conjunto de la fachada del patio, para que la percepción sea homogénea.

6.- ORDENANZAS

6.-1 Edificación:

Se propone la edificación de un único edificio y un único propietario, con un único proyecto, una única licencia y la construcción total de los solares considerados en una única fase.

6.-2 Edificabilidad:

Se han adoptado las determinaciones del P.G.O.U. vigente, en el sentido de aplicar la edificabilidad existente y reconocida al solar de Plaza del Poniente nº 27-30 y el coeficiente de edificabilidad de 1,80 m²/m² al resto de los solares.

- Superficie del solar Plaza del Poniente nº 27-30 :..... 296,46 m²

- Superficie del solar Plaza del Poniente nº 31,32,33 y 34 :..... 1.509,91 m²

Superficie total solares..... 1.806,37 m²

- Edificabilidad máxima: 1,8 m²/m² o la existente

Edificabilidad solar Plaza del Poniente nº 27-30.....: 667,02 m² *

*(edificabilidad existente según reconocimiento Ayuntamiento)

Edificabilidad solar Plaza del Poniente nº 31,32,33 y 34 (1,80 m²/m²):2.717,84 m²

Edificabilidad total del solar resultante.....:3.384,86 m²



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
 AREA DE ORDENACION LOCAL

CERTIFICADO CON ACUSE DE RECIBO

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
 REGISTRO GENERAL DE SALIDA
 Núm: 2008026213
 05/12/08 09:36
 Direc. de Area Ord. Local

En relación al escrito presentado (Reg. 33384/08), solicitando cómputo de edificabilidad de edificio sito en Plaza del Poniente números 27 y 30 promovido por PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006 SL, el Técnico Municipal del Area de Ordenación Local informa lo siguiente:

Examinada la documentación visada el 14 de Octubre de 2008 y girada visita de inspección el 21 de Noviembre de 2008, el cómputo de la edificabilidad comprobado es de 667,02 m2.

El edificio tiene las superficies edificables y usos por plantas que a continuación se detallan:

con sus antecel. y us. EL JEFE DEL SERVICIO

PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD
SOTANO	ALMACEN	75,25 m2
BAJA	ACCESOS A RESIDENCIAL DE PLANTA PRIMERA Y LOCALES	283,51 m2
PRIMERA	RESIDENCIAL	274,77 m2
SEGUNDA	RESIDENCIAL	33,49 m2

Por lo tanto, la edificabilidad existente en los edificios situados en Plaza de Poniente 27 y 30 es: **667,02 m2**

Lo que notifico a Vd. Para su conocimiento y efectos oportunos. Significándole que en el plazo de QUINCE DIAS, se podrá presentar las alegaciones que estime oportunas, quedando en suspenso la tramitación del expediente hasta tanto dichas anomalías u observaciones sean subsanadas y significándole igualmente que la presente notificación suspende el plazo de resolución del procedimiento administrativo por aplicación de lo dispuesto en el art. 42.5.a) de la Ley 30/92.

En Salamanca, 26 de Noviembre de 2008.



EL TTE. DE ALCALDE

Fco. SALVADOR GONZ. BARGIA

DILIGENCIA - Para hacer constar que la presente notificación se cursa por carta certificada con acuse de recibo, conforme al artículo 59 de la L.R.J.P.A.
 09 DIC 2008
 Salamanca
 EL JEFE DEL SERVICIO

PROMOCIONES PEREZ ESCRIBANO ALESAM 2.006 S.L (C.I.F: B-37443330).
 Representante: DON JESUS PEREZ ESCRIBANO (D.N.I: 7.834.520-F)
 C/GAMITO, 12
 POLIGONO INDUSTRIAL "LOS VILLARES"
 VILLARES DE LA REINA- SALAMANCA-

6.-3 Ocupación:

Se adoptan las determinaciones del vigente P.G.O.U, en el sentido de estimar ocupaciones totales sobre el conjunto de los solares, menores del 70 %.

6.-4 Altura:

La edificación catalogada mantendrá las mismas alturas de forjados y cornisas que tiene actualmente, con el lógico margen de tolerancia para poder adaptar la continuidad de los forjados laterales, escaleras, sistema estructural de cubierta, acceso a balcones, etc. Las alturas de las fachadas exteriores de las edificaciones de los solares no catalogados, respetará la limitación máxima impuesta por la normativa vigente para tres plantas, es decir, serán menor de 10,50 m.

Así mismo la altura de las fachadas interiores que dan sobre el patio de manzana, respetará tal condición de altura máxima, menor de 10,50 m.

6.-5 Cubiertas:

En el solar de la edificación catalogada, se ha propuesto respetar la envolvente existente, desarrollando una solución de bajo cubierta que mantenga la misma pendiente existente del 40% . La inclusión de ventanas tipo “velúx”, completara de manera efectiva la necesaria iluminación y ventilación de las diferentes piezas, siempre dentro de las dimensiones máximas de 1,0 m (vertical) x 0,66 (horizontal), según normas, art. 8.8.17.3.

Las cubiertas de las edificaciones de los solares no catalogados mantendrán la misma pendiente 30%, tanto en los paños exteriores como en los interiores, definiendo una anchura máxima de paño de cubierta próxima a los 3 m., para que el peto que forme la cumbrera quede a una altura entre 1,00 m y 1,20 m., con el interés de que los necesarios aparatos captadores solares, casetones de ascensores y antenas queden disimulados y no se perciban desde el exterior.

6.-6 Vuelos, Cornisas y Aleros:

Aplicación del art. 6.3.11, 6.3.13 y 6.3.14.

En planta baja no se admiten, en planta 1ª y 2ª, en las fachadas a la plaza el ancho del vuelo será el correspondiente a la calle de mayor ancho recayente a dicha plaza. No se permiten cuerpos salientes cerrados recayentes a patios cerrados ni al espacio libre interior de la manzana, permitiéndose balcones de tipo aislado con un saliente de ancho máximo 50 cm con respecto al plano de fachada . En la edificación catalogada, los vuelos serán los existentes. Dentro del patio de manzana se permitirá una cornisa de la edificación como máximo de 50 cm.

6.-7 Patio de manzana:

Se podrá inscribir un círculo de 15 m. de diámetro, en todo el ámbito del patio, incluidos los cuerpos volados.

Se dejará un acceso a dicho patio para el uso de bomberos, con un ancho y gálibo mínimo que se establezca en función de la altura de evacuación, según CTE SI 5.

El acceso al patio será directo y en éste acceso y en todo el patio de manzana se preverán una capacidad portante de 2.000 Kp/m².

El patio de manzana, estará ajardinado al menos el 60% de su superficie.

El acceso se realizará con recorrido preferiblemente horizontal sin superar el 6% de pendiente.

La rasante del patio no superará la altura de 1 m. sobre la rasante de acceso.

Estará prohibido expresamente la división con elementos compartimentadores en el patio de manzana.

6.-8 Patios interiores:

Se regularán por lo determinado en el art.6.4.9, resultado de una superficie tal que no se pueda superar la ocupación máxima del 70%.

6.-9 Fondos edificatorios:

La profundidad máxima de la edificación a la Plaza del Poniente será de 17,55 m. , 12 m. en las edificaciones del fondo y 6 m. como máximo en los cuerpos laterales del patio de manzana. La profundidad de la edificación, no podrá superar estas dimensiones ni reducirse de forma que el patio de manzana perdiera el carácter de fachada continúa.

Los fondos edificatorios serán vinculantes y podrán moverse con un margen en un área como máximo de 1 m. (plano PO-2).

6.-10 Condiciones estéticas:

El edificio catalogado, se mantendrá la fachada existente, recuperándola para dejar sus materiales originales en buen estado, reponiendo los que fueran necesarios con otros de similares características. La cubierta será a dos aguas, con una altura máxima de cumbrera de 4,00 m. y con cobertura de teja cerámica tipo árabe y canalón de cobre.

Las construcciones no catalogadas, cumplirán las condiciones estéticas del art. 6.4.34 al 6.4.41.

6.-11 Aparcamientos:

Se dispondrá de una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie edificable y en todo caso, una por cada vivienda o apartamento, cumpliendo el art. 7.2.16. del P.G.O.U.

6.-12 Usos Fuera de Ordenación:

En el ámbito del Estudio de Detalle no existen construcciones o instalaciones declaradas “Fuera de Ordenación”.

6.-13 Plazos para el Cumplimiento de los Deberes:

La solicitud de la Licencia de Construcción se solicitará como máximo en dos años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Los plazos para la ejecución se someterán a las indicaciones de la Licencia de Construcción expedida por el Ayuntamiento, dos años desde la notificación de la Licencia de Construcción, según el art. 303 del R.U.CyL.

7.- INFORME AGENCIA PROTECCIÓN CIVIL

“Observaciones a la documentación remitida de la Consejería de Interior y Justicia, Agencia de Protección Civil y Consumo, un, en relación al ESTUDIO DE DETALLE “ED-5” PARA ORDENACIÓN DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE N° 31-32,33, 34 y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA” y con el ánimo de justificar técnicamente lo requerido por la Agencia de Protección Civil:

1º.- Antecedentes: La zona considerada en el Estudio de Detalle, tiene una clasificación urbanística de Suelo Urbano Consolidado y una calificación de manzana compacta extensiva, plano 7357s, zona 5, grado 4, está localizada en la parte sur del casco urbano, próxima a la ribera del río. Es una zona de geometría irregular y sin una importante diferencia de cotas.

Los solares que conforman el ámbito del Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente,31,32,33,34 y solares de Plaza del Poniente nº 27,30 del P.G.O.U. de Salamanca, se encuentran englobados dentro de una manzana de viviendas adosadas a vial, con tipología residencial principalmente de dos plantas, todas ellas en un evidente grado de deterioro como corresponde a la edad de las construcciones y a su estado de abandono.

La topografía del terreno considerado en el Estudio de Detalle, tiene muy poco desnivel como se aprecia en la documentación del plano de topografía específico realizado por el Técnico Municipal y su correspondiente Acta de Alineaciones y Rasantes.

Las características del terreno se corresponden con suelo de arcilloso, aunque no se dispone de un estudio específico dentro de los límites de la zona, la experiencia de zonas limítrofes confirma las características del terreno. La experiencia práctica indica que los terrenos no presentan ningún problema para la construcción, tal y como se puede comprobar con las numerosas edificaciones que existen.

Hidrografía, se han realizado diferentes catas en el solar, comprobando que el nivel freático está por debajo de las cotas de excavación del futuro sótano de la edificación, sin que existan más elementos hidrográficos relevantes.

2º.- Que si bien el municipio de Salamanca se encuentra dentro de la zona de Alerta e Intervención del establecimiento CÍA LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS S.A. , afectado por el R.D. 1254/1999 de 16 de Julio, por el que aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

El P.G.O.U. de Salamanca plantea la desaparición definitiva de las instalaciones actuales, por una zona de S.U- N.C., según el plano 07-OD-7379n.

La zona donde se desarrolla el Estudio de Detalle está alejada varios kilómetros de cualquier instalación que le pudiera afectar y por tanto existe una ausencia de afección de cualquier requerimiento de la Ley 4/2007 de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

3º.- Que analizado el Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL), publicado en BOYCYL de fecha 3 de Marzo de 2010, a los efectos de riesgo poblacional de inundaciones el municipio de Salamanca tiene un riesgo medio y sin riesgo según el plano zonas potencialmente inundables 14.1- PI del P.G.O.U. de Salamanca.

Manifiestar que en el ESTUDIO DE DETALLE “ED-5” PARA ORDENACIÓN DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE Nº 31-32,33, 34 y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA se ha tenido en cuenta un análisis en lo relativo a Protección Civil de los riesgos naturales y tecnológicos, especialmente el de inundaciones para evitar cualquier situación de riesgo a la población.

El municipio tiene el cauce del río alejado varios cientos de metros de la zona considerada, la zona está situada en una cota muy superior a cualquier paso de agua. Atendiendo a los parámetros de calificación del “riesgo medio” de la situación geográfica y al histórico de avenidas, en la zona considerada del municipio no ha existido ningún tipo de inundaciones según el Proyecto Linde de zonas potencialmente inundables, plano 14.1-PI del P.G.O.U., por tanto sin riesgo.

En general en la zona considerada del ESTUDIO DE DETALLE “ED-5” PARA ORDENACIÓN DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE Nº 31-32,33, 34 y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA, no existen en las proximidades nucleares, no existen trasportes de mercancías peligrosas por la zona, ya que las dimensiones de las vías no lo permiten, no existe ferrocarril en las proximidades, no existen polígonos industriales próximos, no existen masas forestales, no existen zonas susceptibles de desprendimientos, la orografía es plana, con respecto a los sismos es una zona clasificada con riesgo bajo y las condiciones climatológicas de heladas, nieblas y nevadas son muy suaves, en definitiva, los riesgos a los que se refiere la Ley 4/2007 de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, carecen de importancia, están controlados en la zona considerada y para el fin que se pretende.

CONCLUSIÓN

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).

8.- CONCLUSIONES

La justificación del desarrollo urbanístico propuesto en el Estudio de Detalle, queda referenciado principalmente por lo siguiente:

- Se garantiza el desarrollo de las determinaciones de ordenación detallada del vigente P.G.O.U.
- Se evita realizar modelos de tipología segregada o aislada en grandes manzanas con una relación importante entre fachada, superficie, fondo y edificaciones colindantes.
- Dar respuesta a la evidente demanda de un tipo de vivienda con dimensiones contenidas y con una preservación del espacio interior de las manzanas grandes.
- Realizar una reordenación del tejido urbano de este tipo de emplazamientos, con la premisa de que en estos procesos y redistribuciones en la propiedad del suelo urbano consolidado, son procesos irreversibles una vez consolidados,
- Fundamentalmente se trata de lograr una ordenación del amplio espacio interior de estas manzanas de grandes dimensiones, mediante un desarrollo racional y apoyado en la continuidad de la trama urbana.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Técnico que suscribe considera plenamente justificado el Estudio de Detalle propuesto.

Salamanca, Marzo de 2011

El Arquitecto

Fdo. D. José Serna García



9.- RESUMEN EJECUTIVO

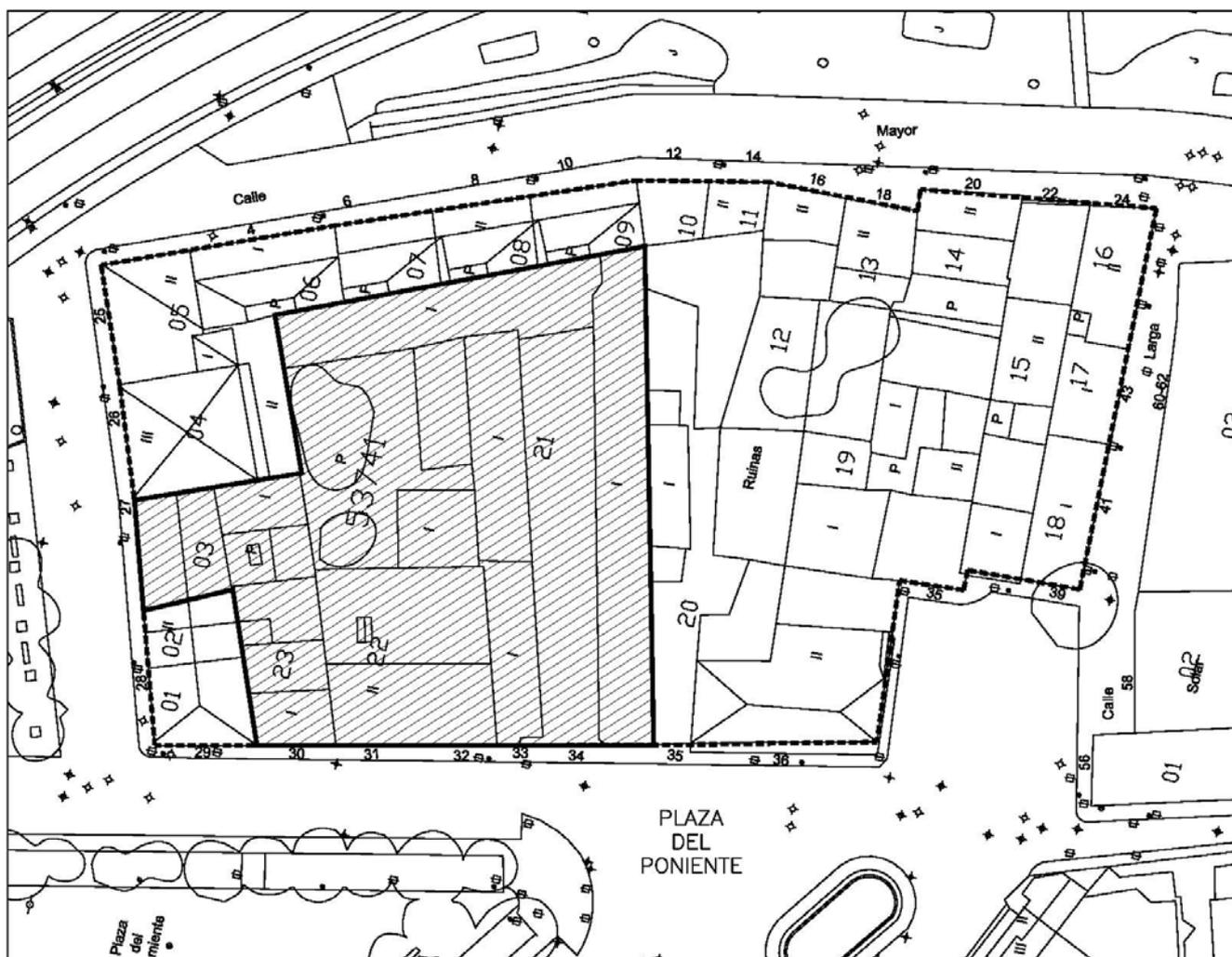
El ámbito del Estudio de Detalle “ED-5” para ordenación de solares en Plaza del Poniente,31,32,33,34 y solares de Plaza del Poniente nº 27,30 del P.G.O.U. de Salamanca está delimitado por las medianerías de los solares considerados

- PLANO DE SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

- JUSTIFICACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1º.- Se trata de realizar un desarrollo urbano integrado, mediante una Actuación Aislada, evitando modelos de tipología segregada o aislada en grandes manzanas con una relación importante entre fachada, superficie y fondo.

2º.- Responder a una demanda de tipo de vivienda con dimensiones contenidas y con una preservación del espacio interior de las manzanas grandes, a cambio de tener vistas a un patio de manzana con mejores características de iluminación, acústicas, etc.



3°.- Tratar de lograr una ordenación del amplio espacio interior de estas manzanas de grandes dimensiones, mediante un desarrollo racional y apoyado en la continuidad de la trama urbana

4°.- Definir una ordenación de los solares que conforman la manzana, adoptando las determinaciones del planeamiento general desarrollando los criterios correspondientes con la mayor coherencia posible.

5°.- Tratamiento de la manzana que está conformada por varios solares alineados con su fachada principal a la Plaza del Poniente, en aplicación del art.6.4.10, resolviendo la actuación con las limitaciones de la ocupación máxima y las necesidades de iluminación y ventilación, mediante patios abiertos y cerrados.

6°.- Configurar un patio de manzana en el cual, el fondo de la edificación que se proyecte a ambos lados del solar donde se encuentra la edificación catalogada, tenga un fondo similar de 17,55 m, parece la más lógica.

El patio de manzana que se crea nuevo, permite la inscripción de un círculo de 15 m. de diámetro, quedando una zona de edificación en el fondo de los solares de una anchura máxima de 12,00 m. para el desarrollo de edificaciones con una buena relación fachada fondo, dando como resultado una tipología de vivienda con dos crujías muy contrastada a lo largo de los años.

7°.- Establecer un área de movimiento de 6,00 m en paralelo a las medianerías de los edificios colindantes. Área de movimiento que garantizará que las piezas de las futuras viviendas, tengan proporciones adecuadas de fachada y fondo.

8°.- Respetar el criterio propuesto por el Ayuntamiento, en el sentido de no dejar paramentos ciegos vistos al interior del patio de manzana, confiriéndole a este espacio una configuración propia de un espacio exterior, con fachadas abiertas al mismo.

- RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PARA COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDAS POR EL ANTERIOR P.G.O.U.

Ordenación: Patio de Manzana

Edificabilidad: 1,80 m²/m²

Alineaciones interiores: Adosarse a las medianerías un máximo de 6,00 m.

Normas Urbanísticas: Adecuación a las nuevas Normas Urbanísticas P.G.O.U 2004

- TRAMITACIÓN

Aprobación Inicial por el Ayuntamiento

Información Pública

Resolución por el Ayuntamiento de Informes, Sugerencias, Alternativas y Alegaciones

Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento

10.- INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1 SITUACION

PI-2 CALIFICACIÓN

PI-3 ANALISIS DE RIESGOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-1 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PO-2 AREA DE MOVIMIENTO, ALINEACIONES Y RASANTES

PO-3 ALTURAS Y OCUPACIÓN MAXIMA

PO-4 PROPUESTA DE ORDENACIÓN POR PLANTAS

PO-5 ALZADOS, SECCIONES Y DETALLES DE VOLUMETRIA



APROBACION DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE "ED-5" PARA ORDENACION DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE 31,32, 33,34 Y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.

PI-1

PROPIETARIO: PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006 S.L.

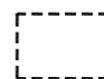
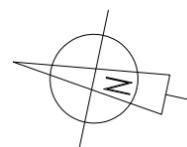
ARQUITECTO : D. JOSE SERNA GARCIA

PLANO: **SITUACION**

E:1/500

SALAMANCA

MARZO, 2011



MANZANA



SOLARES OBJETO DE DETALLE

○-○-○- AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE SEGUN EL P.G.O.U.

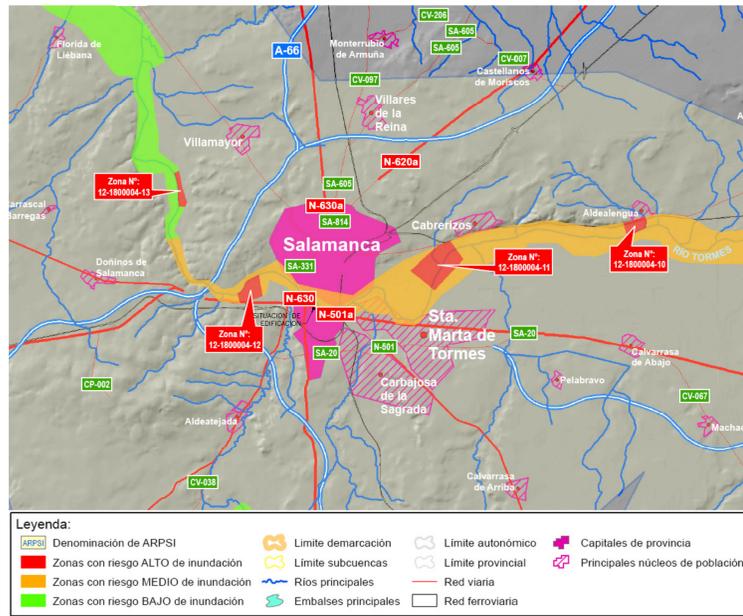
— — — AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO SEGUN PROPUESTA ED-5



EDIFICIO CATALOGADO

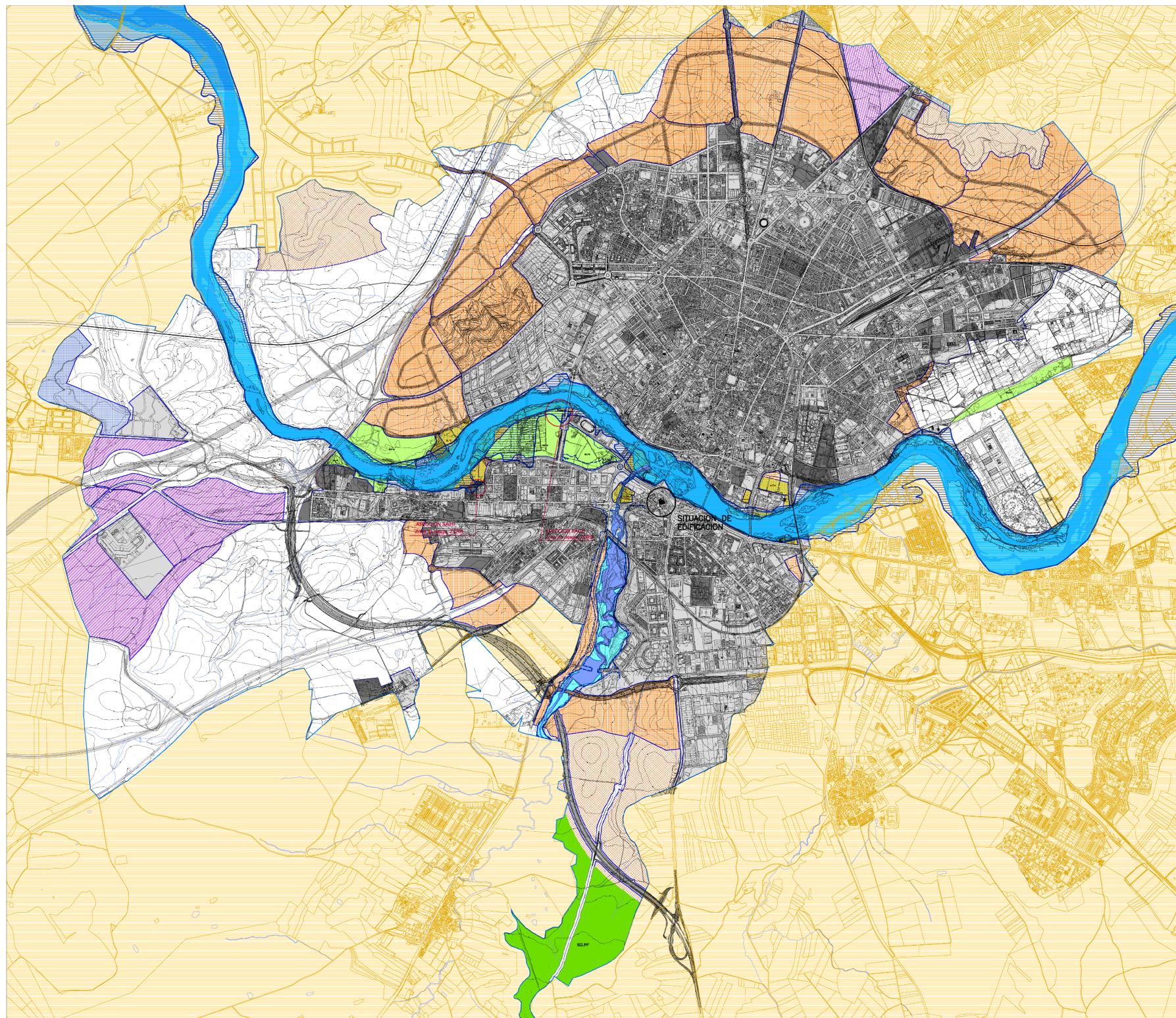
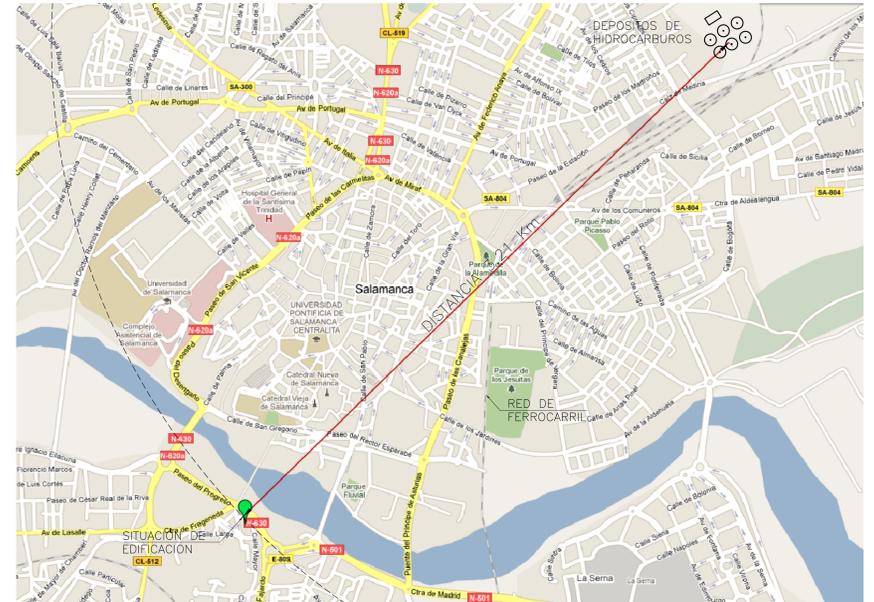
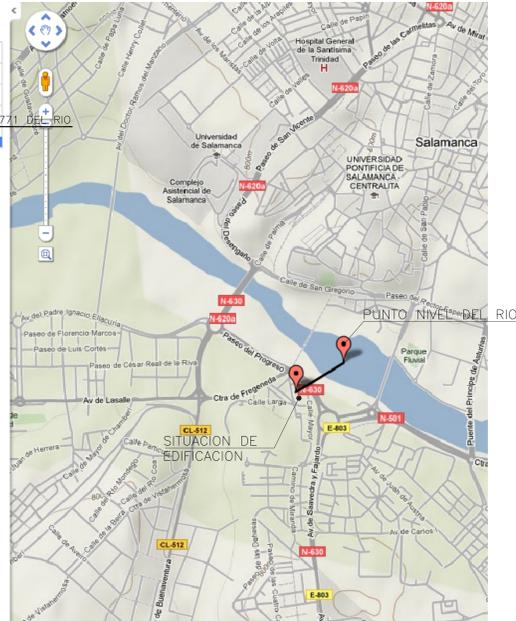


MANZANA COMPACTA EXTENSIVA



Desplaza el ratón por el gráfico superior y haz click para obtener la altitud de un punto. Arrastra los marcadores del mapa para realizar ajustes.

Mostrar mapa de relieve



Plano 14.1.91

Resmo Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan Urbano

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA
REVISION ADAPTACION 2004
APROBACION DEFINITIVA

Documento: Planes Informativos
Plano: Zonas Potencialmente Inundables
Escala: 1:10.000
Número: 8007

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

- SPR Sistema General de Zonas Verdes, Parque Supurbano
- SPF Sistema General de Zonas Verdes, Parque Forestal

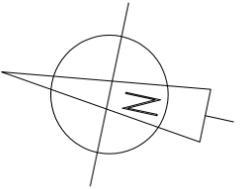
ZONAS DE AFECTACION HIDRAULICA

- Caudal de periodo 50 años
- Caudal de periodo 100 años
- Caudal de periodo 500 años
- Máxima avenida ordinaria (Zona El Zurgado) - Proyecto Límite -
- Avenida de 100 años de periodo de retorno (Zona El Zurgado) - Proyecto Límite -
- Avenida de 500 años de periodo de retorno (Zona El Zurgado) - Proyecto Límite -
- Avenida de 500 años de periodo de retorno del estudio hidrologico e hidrografico del Arroyo del Zurgado a su paso por el Barrio de El Zurgado, aprobado en el Informe M.P.P. 13.0005/A de fecha 04/07/2004 de la Confederación Hidrográfica de Duero del Ministerio de Medio Ambiente.

APROBACION DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE "ED-5" PARA ORDENACION DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE 31,32, 33,34 Y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.

PI-3

PROPIETARIO: PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006 S.L.
ARQUITECTO : D. JOSE SERNA GARCIA
PLANO: ANALISIS DE RIESGOS RELATIVOS A PROTECCION CIVIL
SALAMANCA
E:S/E
MARZO, 2011



- ○ ○ ○ ○ AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE SEGUN EL P.G.O.U.
- — — — — AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO SEGUN PROPUESTA ED-5
- * EDIFICIO CATALOGADO
- G-4 MANZANA COMPACTA EXTENSIVA

CUADRO DE SUPERFICIES	
"ED-5" n°31,32,33,34	1.509,91m2
SOLARES PLAZA DEL PONIENTE n°27,30	296,46m2
TOTAL SUPERFICIE SOLARES	1.806,37m2

APROBACION DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE "ED-5" PARA ORDENACION
DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE 31,32,
33,34 Y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30
DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.

PO-1

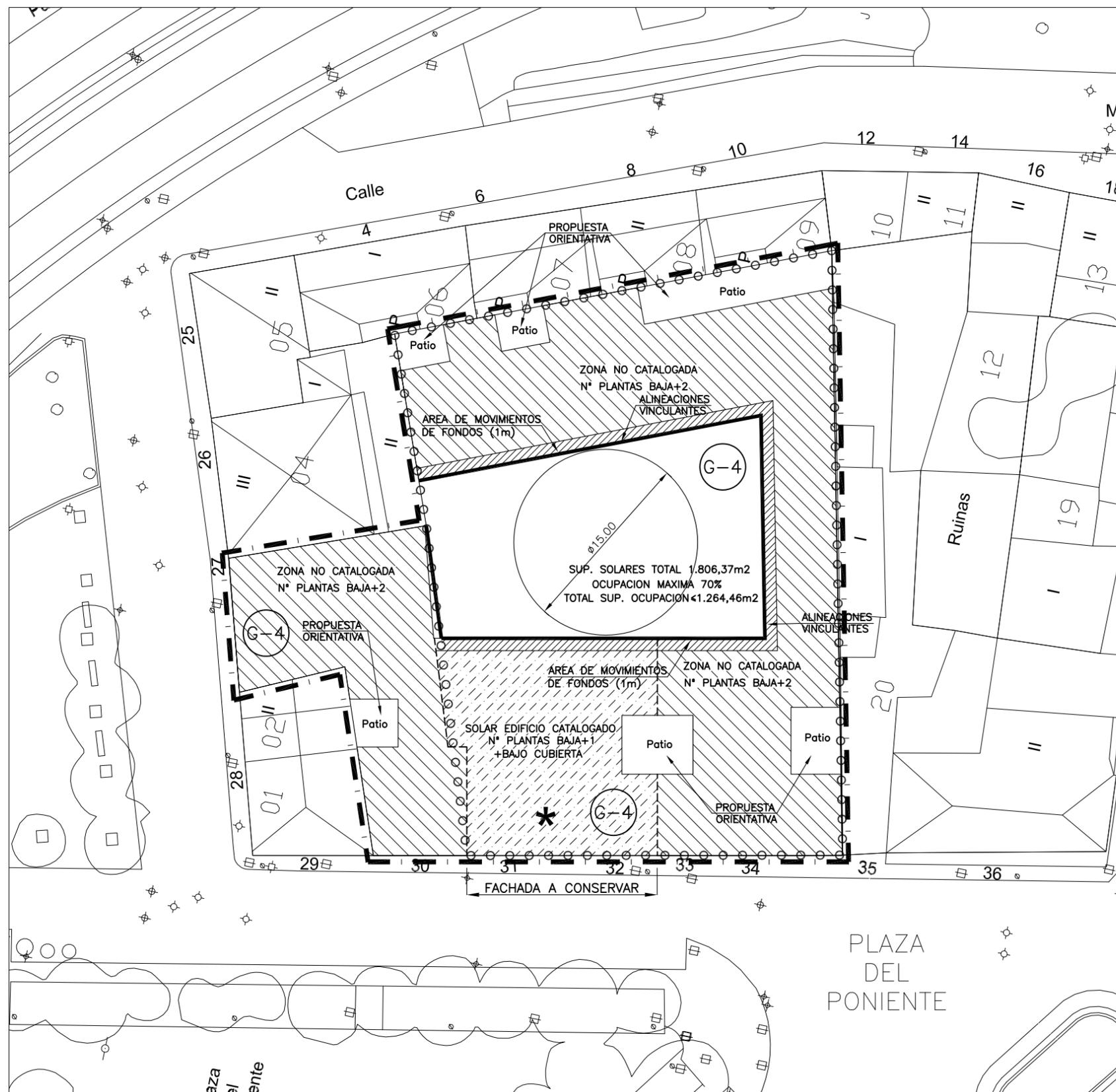
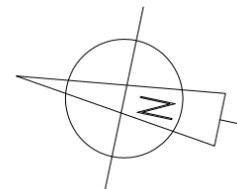
PROPIETARIO: PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006 S.L.

ARQUITECTO : D. JOSE SERNA GARCIA

PLANO: **AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE** E:1/400

SALAMANCA

MARZO, 2011



OCUPACION MAXIMA	
TOTAL OCUPACION MAXIMA (1.806,37x0.7)	1.264,46m2

- AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE SEGUN EL P.G.O.U.
- — — AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO SEGUN PROPUESTA ED-5
- * EDIFICIO CATALOGADO
- G-4 MANZANA COMPACTA EXTENSIVA

APROBACION DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE "ED-5" PARA ORDENACION
DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE 31,32,
33,34 Y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30
DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.

PO-3

PROPIETARIO: PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006 S.L.

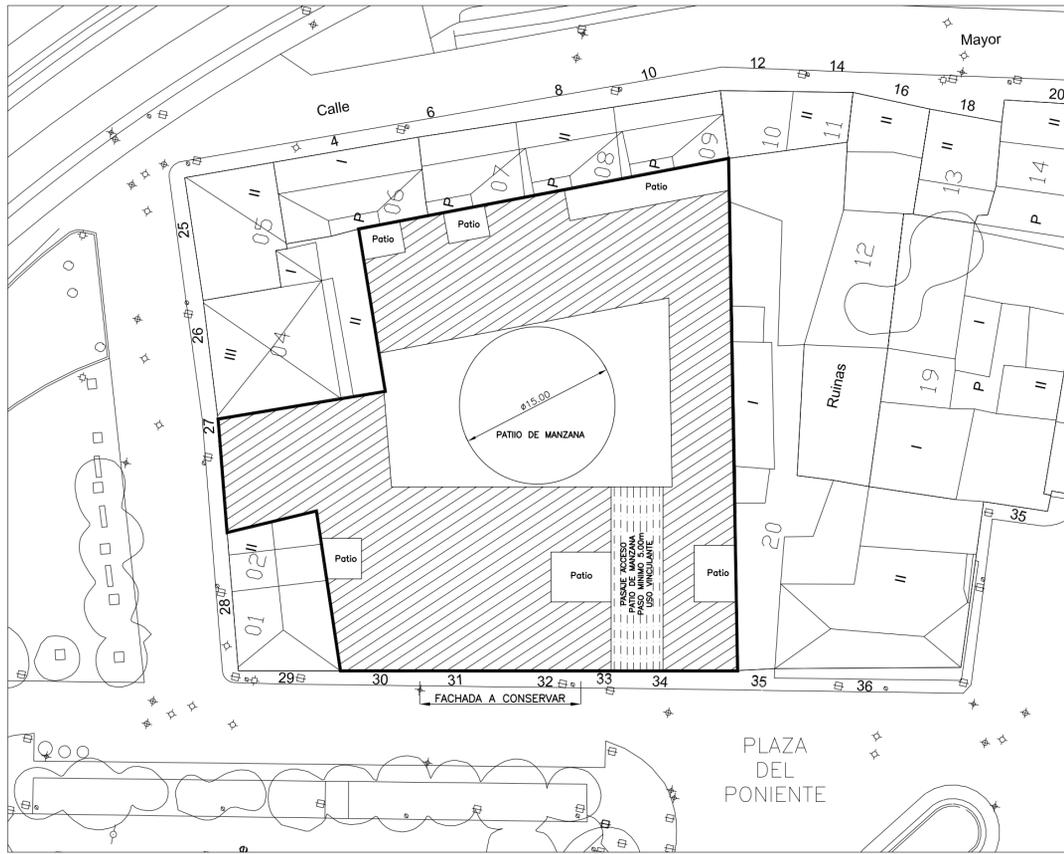
ARQUITECTO : D. JOSE SERNA GARCIA

PLANO: **ALTURAS Y OCUPACION MAXIMA** E:1/400

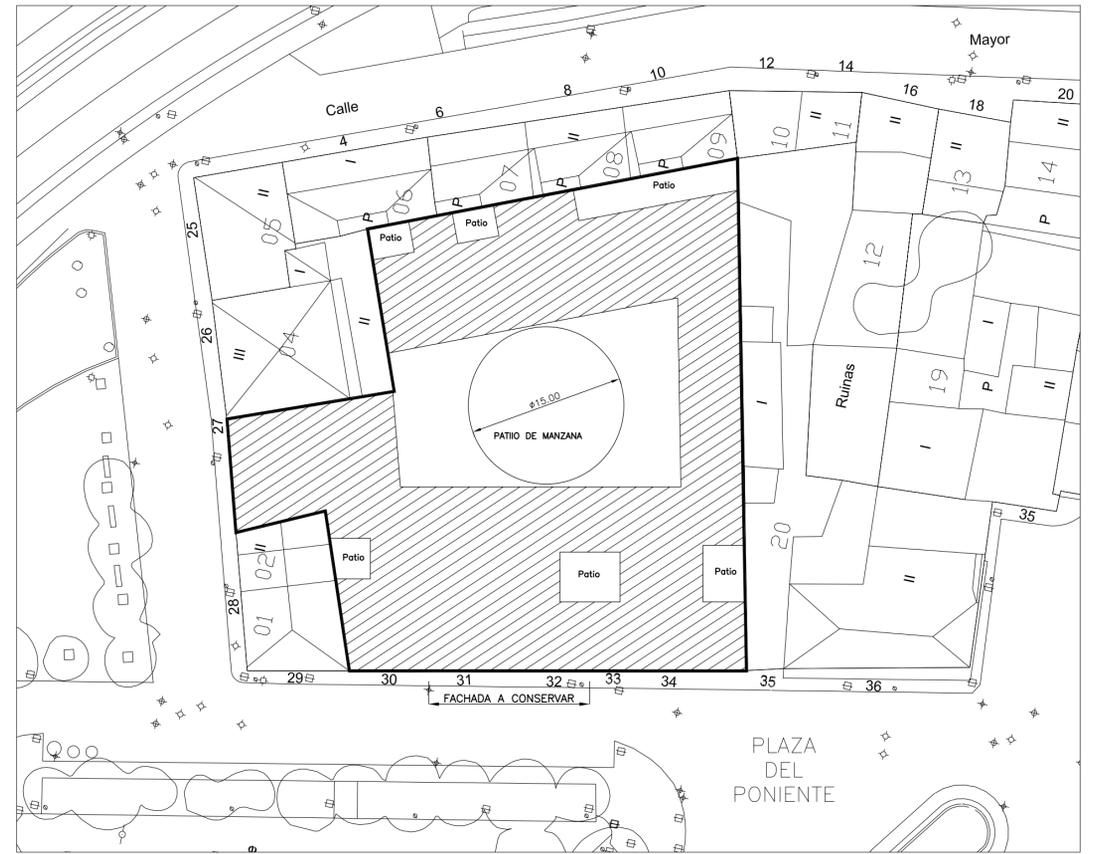
SALAMANCA

MARZO, 2011

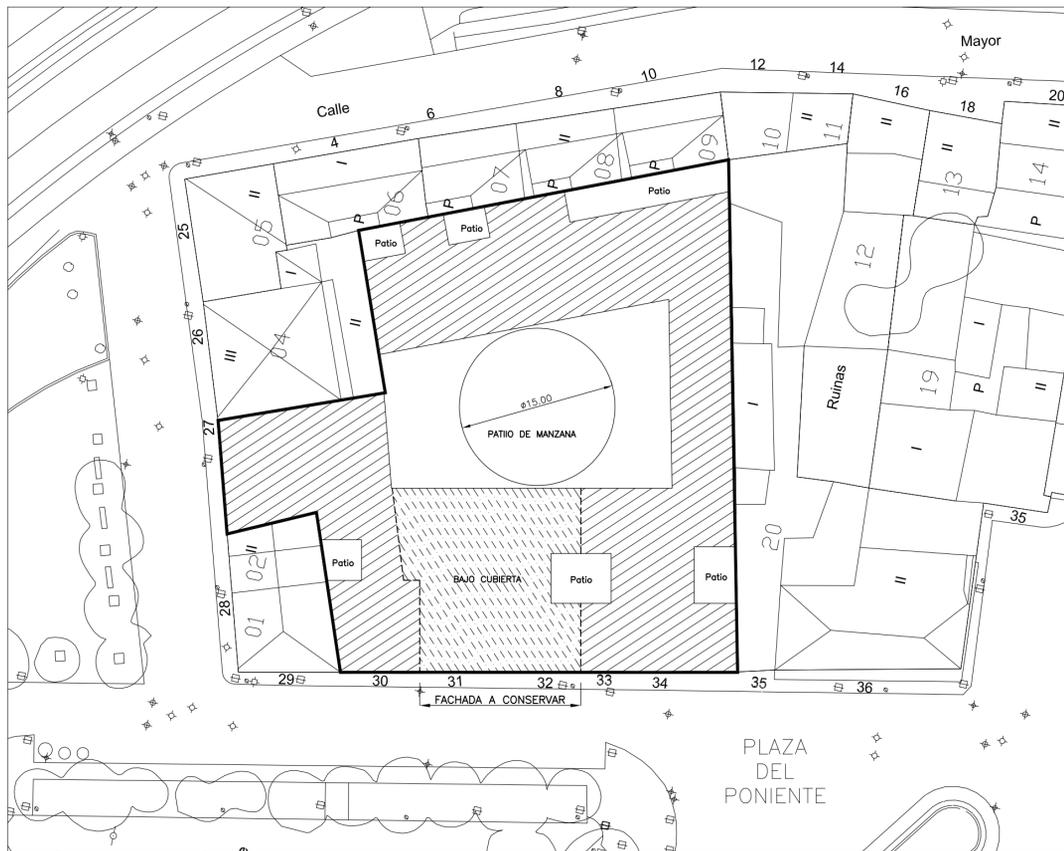
ORDENACION DE OCUPACION Y NUMERO DE PLANTAS



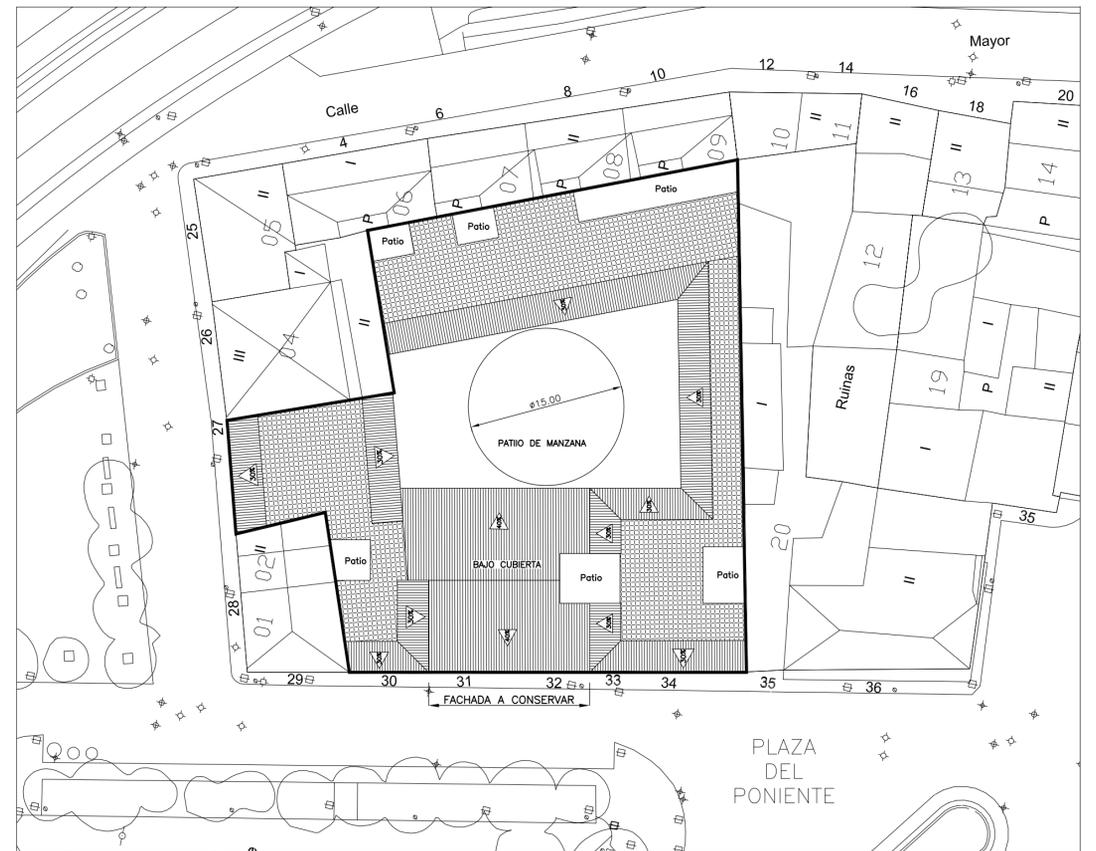
ORDENACION DE PLANTA BAJA



ORDENACION DE PLANTA PRIMERA



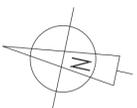
ORDENACION DE PLANTA SEGUNDA Y BAJO CUBIERTA



ORDENACION DE PLANTA DE CUBIERTA

*NOTA: ESTARA PROHIBIDO LA DIVISION CON ELEMENTOS COMPARTIMENTADORES EN EL PATIO DE MANZANA.

ESTIMACION DE EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PLANTAS SOLARES "ED-5" Y PLAZA DEL PONIENTE n°27,30	
PLANTA 2ª ó BAJO CUBIERTA	1.105,42m ²
PLANTA 1ª	1.230,96m ²
PLANTA BAJA	1.048,47m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	3.384,85m ²



APROBACION DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE "ED-5" PARA ORDENACION
DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE 31,32,
33,34 Y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30
DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.

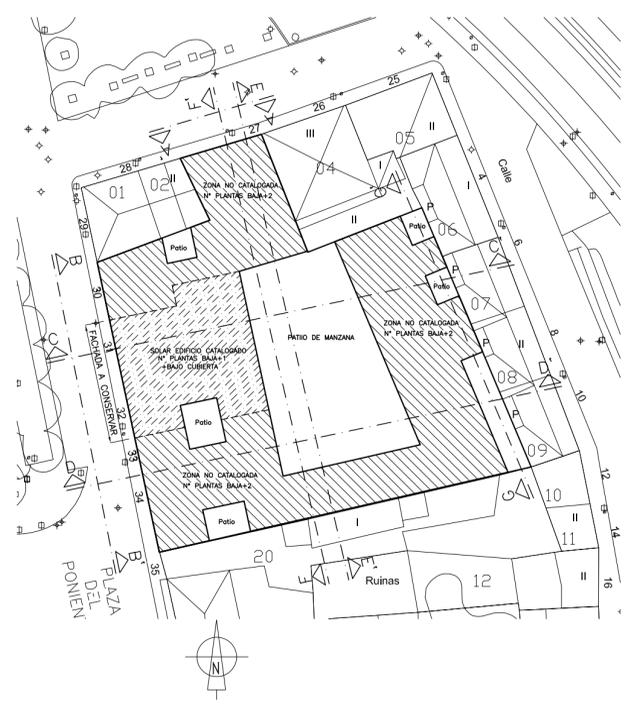
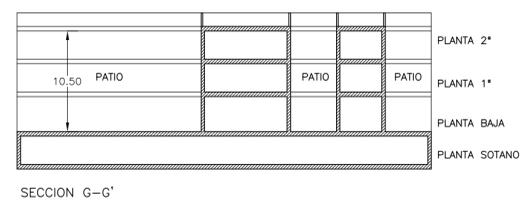
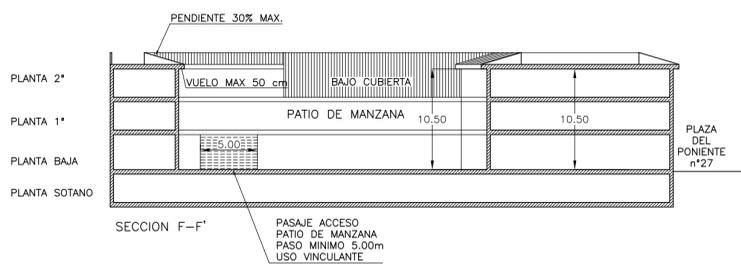
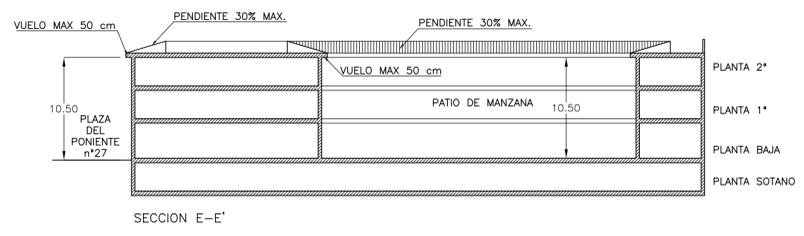
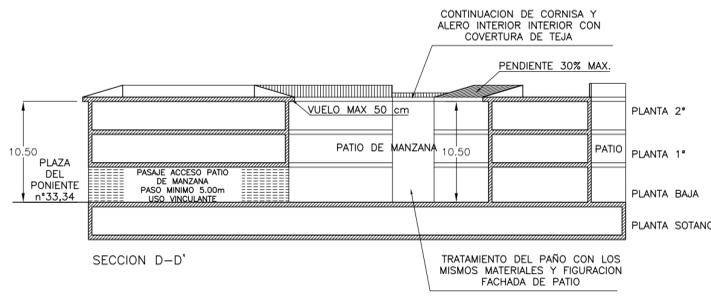
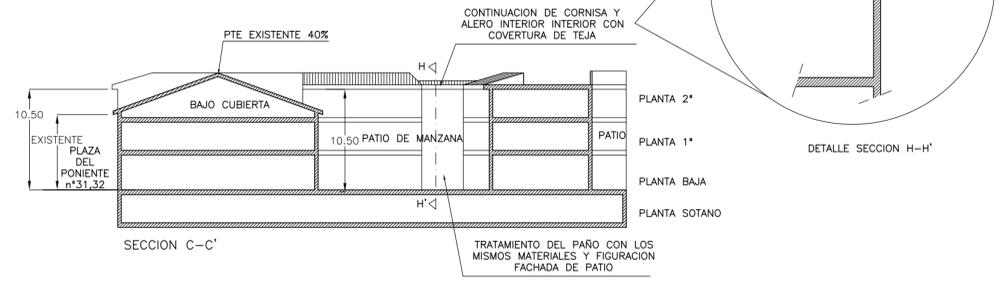
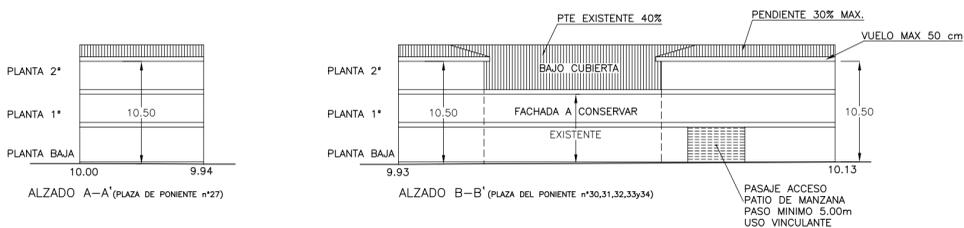
PO-4

PROPIETARIO: PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006 S.L.

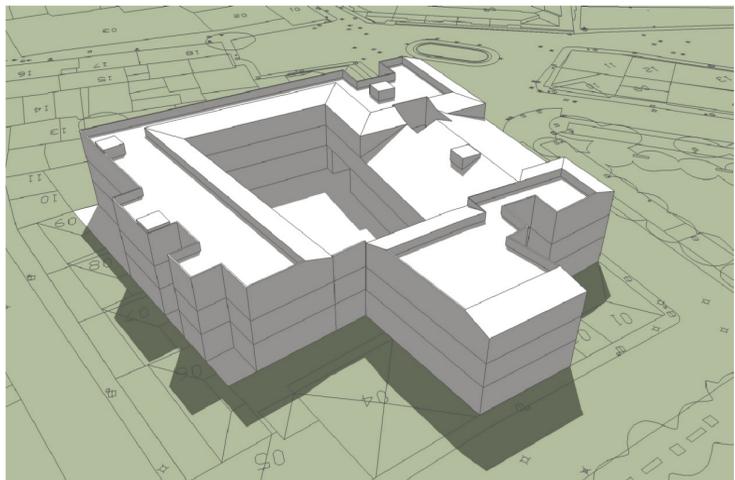
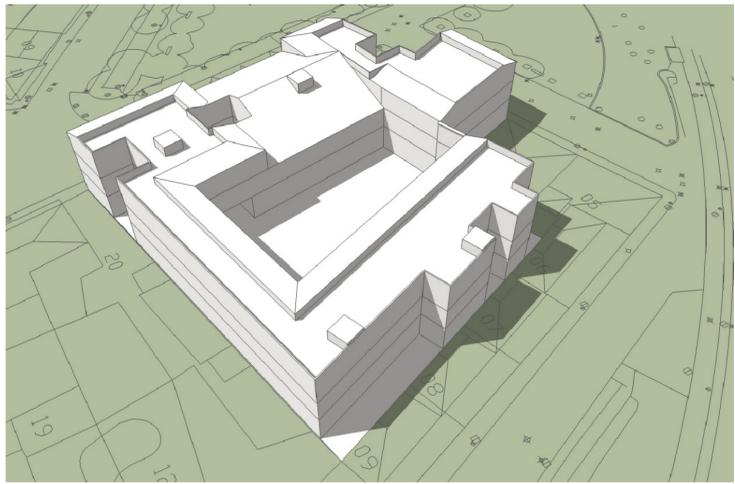
ARQUITECTO : D. JOSE SERNA GARCIA

PLANO: **PROPUESTA ORDENACION** E:1/400
POR PLANTAS

SALAMANCA MARZO, 2011



DETALLE DE VOLUMETRIA



APROBACION DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE "ED-5" PARA ORDENACION
DE SOLARES EN PLAZA DEL PONIENTE 31,32,
33,34 Y SOLARES DE PLAZA DEL PONIENTE 27,30
DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.

PO-5

PROPIETARIO: PROMOCIONES ESCRIBANO ALESAM 2006 S.L.

ARQUITECTO : D. JOSE SERNA GARCIA

PLANO: **ALZADOS, SECCIONES Y** E:S/E
DETALLE DE VOLUMETRIA

SALAMANCA MARZO, 2011