

# INDICE

---

## MEMORIA

<b>DI.- MI- MEMORIA INFORMATIVA</b>	pág. 1
T.I.- Antecedentes	pág. 1
T.II.- Ámbito de la Modificación del Estudio de Detalle	pág. 2
T.III.- Objeto de la Modificación del Estudio de Detalle	pág. 2
T.IV.- Estructura de propiedades	pág. 3
T.V.- Normas Generales de Diseño	pág. 4
Estudio de Detalle U.E-2 “Cerro de San Vicente”	
Capítulo I.- Condiciones generales	pág. 4
- Artículo 1.- Criterios generales	pág. 4
- Artículo 2.- Ordenación de Detalle	pág. 4
Capítulo II.- Condiciones de volumen	pág. 4
- Artículo 3.- Medición de alturas	pág. 4
- Artículo 4.- Construcciones por encima del último forjado horizontal	pág. 4
- Artículo 5.- Regulación de las plantas de una edificación	pág. 5
1.- Semisótanos	pág. 5
2.- Sótanos	pág. 5
3.- Altura libre	pág. 5
4.- Planta bajo cubiertas	pág. 6
- Artículo 6.- Condiciones de los patios	pág. 6
Capítulo III.- Condiciones generales estéticas	pág. 6
- Artículo 7.- Condiciones estéticas	pág. 6
1.- Fachadas	pág. 6
2.- Cubiertas	pág. 7
3.- Balcones	pág. 7
4.- Carpintería	pág. 7
5.- Persianas	pág. 7
6.- Garajes	pág. 7
7.- Locales comerciales	pág. 7
8.- Evacuación de basuras	pág. 7
Capítulo IV.- Condiciones de los conjuntos edificatorios	pág. 7
- Artículo 8.- Disposiciones generales	pág. 7
<b>DN-MV: MEMORIA VINCULANTE</b>	pág. 8
T.I.- Conveniencia y oportunidad	pág. 8
T.II.- Objetivos de la Modificación del Estudio de Detalle	pág. 9
Cuadro comparativo, superficies, alturas y edificabilidades	pág. 11

<b>DN-UN: NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	pág. 12
TIII.- Normas Generales de Diseño	pág. 12
TIV.- Desarrollo y Gestión	pág. 17
TV.- Cautela arqueológica	pág. 17
- Artículo 4.5.3.3. Cautela arqueológica	pág. 18
a.- Definición	pág. 18
Cautela arqueológica extensiva	pág. 18
b.- Normas de procedimiento	pág. 18
Afecciones al catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico	pág. 19
TVI.- Normativa en materia de protección civil	pág. 19
TVII.- Afecciones y normativas en la relación a la protección frente al ruido	pág. 21
Normativa de aplicación:	pág. 21
<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	pág. 22
<b>JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN</b>	pág. 22
<b>SUSPENSIÓN DE LICENCIAS:</b>	pág. 23

## **ANEXO Nº 1 (Excavaciones Arqueológicas)**

- Soporte informático.
- Resultados y Conclusiones

## **ANEXO Nº 2**

- Referencias Catastrales

## **PLANOS**

Fotografía aérea

### **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

Situación .....	PI-1
Ámbito Global del Estudio de Detalle UE-2 y Ámbito de la Modificación.....	PI-2
Superficies de Parcelas .....	PI-3
Niveles de Protección .....	PI-4
Plano de Ordenación Detallada y Calificación Urbanística .....	PI-5
Plano de Rango de Calles y Alturas .....	PI-6
Área Arqueológica .....	PI-7
Delimitación de Unidades Urbanas .....	PI-8
Zonificación de Usos .....	PI-9

### **PLANOS DE ORDENACIÓN:**

Área Arqueológica .....	PO-1
Rectificación de Alineaciones .....	PO-2
Superficie de Parcela afecta por la Modificación del Estudio de Detalle .....	PO-3
Plano de Rasantes .....	PO-4
Plano de Alturas (plantas sobre rasante) .....	PO-5
Plano de Alturas (alzados) .....	PO-6
Plano de Parcelas, Superficies y Edificabilidad .....	PO-7
Excavaciones arqueológicas de las parcelas (A), (B1) y (B2) .....	PO-8
Parcelas (A), (B1) y (B2) Distribución Plantas. Propuesta justificativa de capacidad .....	PO-9
Parcelas (A), (B1) y (B2) Alzados .....	PO-10
Parcelas (A), (B1) y (B2) Secciones.....	PO-11
Parcelas (C1), (C2), (C3), (D) y (E) Plantas, Alzados y Secciones.....	PO-12

# ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA U.E-2 “CERRO DE SAN VICENTE” DE SALAMANCA

---

## DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

### TI.- ANTECEDENTES

Con fecha julio de 1999, se presenta en el Ayuntamiento de Salamanca, un Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución U.E.2. en el “Cerro de San Vicente”, redactada por los arquitectos D. Pablo Núñez Paz, D. Pablo Redero Gómez y D. Juan Vicente García, que desarrolla la “Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico Artística de Salamanca, en el Cerro de San Vicente”, aprobada definitivamente el 6 de noviembre de 1997.

Actualmente, dentro del ámbito de este Estudio de Detalle se han edificado las parcelas (I), (H1), (H2), (H3), (G1), (G2) y (F) y se han urbanizado la calle Joaquín Zahonero y Puenteillo de la Alberca.

Con fecha marzo de 2000 se aprueba definitivamente el Texto Refundido “Rectificación de Reparcelación de la Unidad U.E-2 en el Cerro de San Vicente”, redactado por los mismos arquitectos que el estudio anterior, incorporando las modificaciones y puntualizaciones establecidas en el Estudio de Detalle, quedando recogido como Planeamiento Asumido con la ficha PA-34 del P.G.O.U. del Municipio de Salamanca, revisión adaptada de 2004.

Con posterioridad y con el fin de iniciar los proyectos de edificación en las parcelas denominadas (A), (B1) y (B2) se contrató a la arqueóloga D<sup>a</sup> Cristina Alario García para que realizara las excavaciones con metodología arqueológica de las parcelas anteriormente citadas.

Las excavaciones realizadas han quedado recogidas en los Informes Técnicos Arqueológicos que han sido presentados en el Servicio Territorial de Patrimonio de la Junta de Castilla y León de Salamanca, estos informes se adjuntan en el anexo nº 1 con Resultados y Conclusiones y la totalidad en soporte informático.

Conocidos estos informes y puestos en contacto con los técnicos del Ayuntamiento de Salamanca, y la Comisión Territorial de Patrimonio, se decidió preservar los restos aparecidos y desestimar las edificaciones que en cota bajo rasante afectasen a los restos arqueológicos anteriormente descritos.

Estas edificaciones bajo rasante, estaban incluidas en el Estudio de Detalle y Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación U.E-2 “Cerro de San Vicente” y afectaban a usos de vivienda y garaje y se incluían en el reparto de edificabilidad del conjunto.

Ante esta situación, de acuerdo con los organismos intervinientes y los propietarios, se propone la redacción del Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca, que solucione los problemas y deficiencias que se han detectado y que hacen imposible desarrollar proyectos de edificación en las parcelas del ámbito afectado por esta modificación.

## **TII.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA U.E-2 “CERRO DE SAN VICENTE” DE SALAMANCA**

Las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca, corresponden a las indicadas en el Plano PI-2, y son las denominadas, (A), (B1), (B2), (C1), (C2), (C3) Y (D-E).

## **TIII.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA U.E-2 “CERRO DE SAN VICENTE” DE SALAMANCA**

El objeto de este Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca, es la redacción de un documento, que de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 17 de Agosto de 2009 y en base a los informes y decisiones surgidas como consecuencia de los trabajos de las excavaciones arqueológicas y las conversaciones mantenidas con los técnicos del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca, y del Servicio Territorial de Patrimonio de la Junta de Castilla y León de Salamanca es reordenar y posibilitar las edificabilidades y superficies asignadas en el Estudio de Detalle U.E-2 aprobado y asumido.

Los objetivos, su justificación y conveniencia se detallan en el apartado correspondiente a la MEMORIA VINCULANTE.

## **TV.- NORMAS GENERALES DE DISEÑO**

De acuerdo con la ficha PA-34 del Plan Especial del “Cerro de San Vicente” se incorpora como Planeamiento asumido en el P.G.O.U. de Salamanca, el Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada de la U.E-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca, que establece como normas generales de diseño las que a continuación se reproducen textualmente:

### **ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA U.E-2 “CERRO DE SAN VICENTE” DE SALAMANCA**

#### **CAPITULO I.- Condiciones generales**

##### **ARTÍCULO 1. Criterios generales.**

Las condiciones de carácter general que además de las ya establecidas relativas a normas de actuación y suelo deberán cumplir las actuaciones en orden al diseño de las mismas, serán las establecidas en los artículos siguientes.

##### **ARTÍCULO 2. Ordenación de Detalle.**

La ordenación que afecta al presente documento se considera suficientemente detallada mediante la definición en las fichas de ordenanzas de cada parcela de la edificabilidad, alineaciones, rasantes, altura, ocupación, condiciones de aprovechamiento bajo cubierta, patios interiores, materiales etc...

#### **CAPÍTULO II. Condiciones de Volumen.**

##### **ARTÍCULO 3. Medición de Alturas.**

Según el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico - Artística de Salamanca.

##### **ARTÍCULO 4. Construcciones por encima del último forjado horizontal.**

Independientemente de la posibilidad de construir una planta bajo cubierta o planta de ático, que se contempla en las ordenanzas específicas, las construcciones situadas por encima del último forjado, se ajustarán a las siguientes reglas:

1. La cubierta del edificio se ajustará a las determinaciones fijadas en las fichas de ordenación; si en tales fichas no se fijara cubierta vinculante, ésta no superará la pendiente 50% medida desde la cara superior del alero o cornisa.
2. La altura libre de arranque del espacio bajo-cubierta no superará 0,5 m., medida desde la línea interior de fachada entre la cara superior del último forjado y el inicio de la pendiente de cubierta, excepto en las parcelas C, D y E que será de 1 m.

3. Los remates de ascensores, cajas de escaleras, etc. en ningún caso podrán superar la altura de la cubierta integrándose en el interior de la misma.
4. Por encima de los faldones o planos de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y las antenas de telecomunicación. Éstos se deberán situar en los faldones de cubierta que viertan a patios de parcela. En el caso de no existir patio se ubicarán en el faldón de cubierta no recayente a calle; si el edificio diese a dos calles a la calle con menor profundidad de vistas.
5. Se limitará el uso y dimensiones de las ventanas de cubierta a lo estrictamente imprescindible.
6. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, deberán aparecer tratados de manera análoga a las fachadas principales. En lo posible se agruparán varios conductos.
7. Los remates de las conducciones referidas en el punto anterior serán metálicos o cerámicos, siguiendo modelos tradicionales.

## **ARTÍCULO 5. Regulación de las plantas de una edificación.**

### **1. Semisótanos.**

Se entiende por semisótano a toda planta cuya cara inferior del forjado de techo no supere 1,10 m. con respecto a la rasante de la calle.

Algunos casos de rasante singular podrán admitir una altura mayor, tal y como se define en las fichas de ordenación.

La parte de estos semisótanos que se destine a uso principal computará al 50%; en los casos que computen como planta se considerará su aprovechamiento al 100%

Tanto el sótano como el semisótano, sin que computen a efectos de edificabilidad, podrán tener los siguientes usos: instalaciones del edificio, aparcamientos y trasteros vinculados a las viviendas.

### **2. Sótanos.**

Se permitirán sótanos con las restricciones impuestas por las ordenanzas arqueológicas del presente Estudio de Detalle.

Se considerarán sótanos todas aquellas plantas bajo rasante que no sean semisótanos.

### **3. Altura libre.**

La altura libre de la planta de piso se determina en las fichas de parcelas; con la altura máxima de planta definida bien en las fichas de ordenanzas, o si en tales no viniera determinada se utilizarán los criterios del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística.

#### **4. Planta bajo cubierta.**

Es aquella planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

En las plantas bajo cubierta con uso residencial los paramentos verticales de las habitaciones tendrán como mínimo 1,20 m. de altura libre pudiendo utilizarse el volumen restante para almacenamiento.

#### **ARTÍCULO 6. Condiciones de los Patios.**

Las condiciones de los patios regirán a cuanto a su *posición* en lo indicado gráficamente en el plano PO-9 y en el resto de las demás condiciones a lo establecido en el artículo 8.8.7 *“Patios de parcela de la Ordenanza 7 de la Edificación del Casco Histórico del P.G.O.U. de Salamanca”*

### **CAPÍTULO III. Condiciones Generales Estéticas.**

#### **ARTÍCULO 7. Condiciones Estéticas.**

La imagen de Salamanca se apoya, en buena medida, en el valor que tiene la repetición de elementos que adquieren el valor de característicos; los podríamos describir como si estuvieran normalizados: fachadas en piedra arenisca, ritmos y proporciones de fachadas, ventanas, rejas, etc., aparecen sistemáticamente en los edificios de Salamanca; de lo generalizado de su empleo puede deducirse su adecuada aplicación.

La construcción, hoy día, por el contrario, ve proliferar sistemas y elementos diversos cuyo libre uso entra en conflicto con la existencia de los mismos elementos que caracterizaba la construcción del pasado, de la que tan claro ejemplo es Salamanca; sin pretender la mimética de los elementos castizos, las presentes Ordenanzas dan elementos y materiales intentando reducir opciones, con el deseo de alcanzar así los objetivos propuestos.

#### **1. Fachadas.**

Se establecen en las fichas de parcela, sistemas de modulación de los huecos de fachada.

En el proyecto se presentarán planos específicos donde se detallará claramente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos.

Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a los de la fachada principal. Se admitirá el revoco procedente de pigmentos naturales.

**2. Cubiertas:** Las cubiertas serán de teja curva, se admite la utilización de teja mixta excepto en los edificios (A), (B<sub>1</sub>) y (B<sub>2</sub>) que se sitúan en una de las salas del antiguo convento de San Vicente; siempre serán cerámicas en su color natural, debiendo ser cerámicos todos los elementos complementarios, tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

**3. Balcones.** Se realizarán sin sobresalir del cuerpo de fachada, excepto en los cuerpos edificatorios (F), (G) y (H) que podrán resolverse en vuelo, pero cumpliendo siempre el Art. 34 del P.E.P.R.I. 1.984, pues los mismos pertenecen a remates de manzanas del Barrio de San Vicente. La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros como el marrón oscuro, gris plomo o el negro.

**4. Carpinterías.** Las carpinterías serán de madera. Exclusivamente se permitirán carpinterías metálicas en los cuerpos edificatorios (F), (G) y (H) al ser remates de manzana del Barrio de San Vicente.

**5. Persianas.** En las fachadas exteriores no podrán disponerse persianas enrollables, debiendo solucionarse con contraventanas de librillo exterior y/o alternativa las contraventanas interiores de madera.

**6. Garajes.** Los elementos que definen al exterior el uso de garaje: puertas, rejillas de ventilación, etc...se proyectarán como un elemento más de la composición del volumen del edificio, ligados al zócalo de la edificación (ver ficha N° 9.3).

**7. Locales comerciales.** En el caso que existan locales comerciales, sus huecos formarán parte de la composición general del edificio y por tanto de los módulos de fachada planteados en el presente Estudio de Detalle.

**8. Evacuación de basuras.** Todos los edificios, excepto los destinados a vivienda unifamiliar, deberán disponer de un local para almacenamiento de cubos de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales. Se pretende eliminar el impacto de los contenedores en las calles.

## **CAPÍTULO IV. Condiciones de los conjuntos edificatorios.**

### **ARTÍCULO 8. Disposiciones Generales.**

La idea de edificación, homogénea y completa que persigue el presente Estudio de Detalle, hace que los elementos que definen los conjuntos de edificios - teja, textura y despiece de la piedra, balcones, carpinterías, persianas, etc...- deban ser los mismos en cada intervención.

Siendo la primera actuación a partir de la vigencia del Estudio de Detalle, quien definirá esta elección en cada uno de los grupos de edificación de características comunes:

- Parcelas (A) y (B)
- Parcela (C)
- Parcelas (D) y (E)
- Parcela (I)

## DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

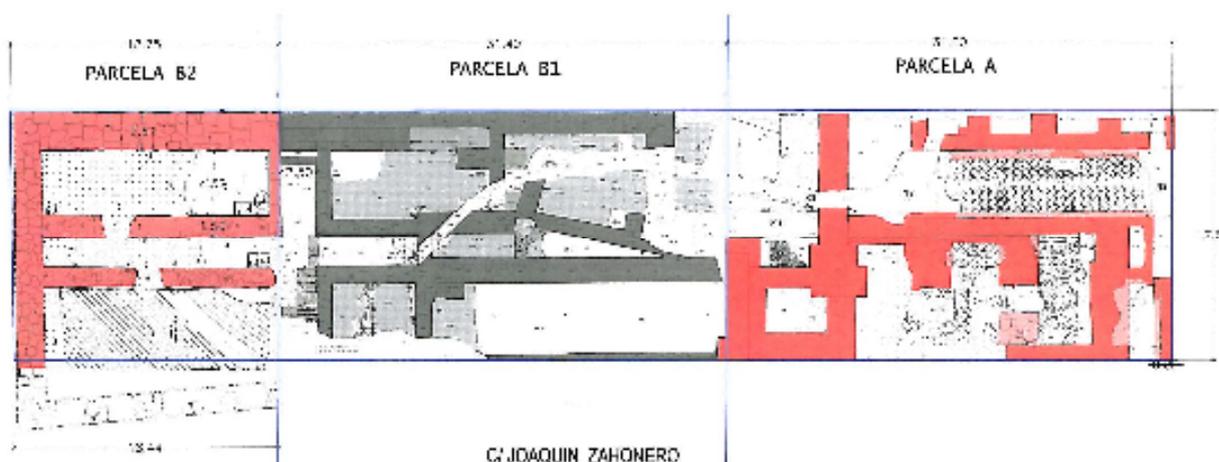
### TI.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las excavaciones con metodología arqueológica llevadas a cabo en las parcelas (A), (B1) y (B2) han puesto al descubierto la singularidad e importancia de los restos de los muros del ala oriental del antiguo convento de San Vicente que afectan a las tres parcelas y que han quedado estudiados y recogidos en los INFORMES TÉCNICOS ARQUEOLÓGICOS llevados a cabo por la arqueóloga D<sup>a</sup> Cristina Alario García.

En el Estudio de Detalle U.E.-2, aunque se conocía la existencia de estos restos, no se habían realizado las excavaciones pertinentes y la propuesta edificatoria que plantea es irrealizable e incompatible con la protección de los mismos y con la Normativa Urbanística de P.G.O.U. de Salamanca.

Como consecuencia de todo ello, es por lo que se plantea la **Conveniencia y Oportunidad** de desarrollar un Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca, que ponga en valor la singularidad e importancia de los restos arqueológicos existentes, considerando de **Interés Público** el respeto de la materialidad de los mismos, su incorporación y compatibilidad con las edificaciones, haciendo posible su visión desde el exterior o acceso desde las zonas comunes, según las circunstancias de cada una de las parcelas, posibilidades que se concretarán en los proyectos de ejecución de cada una de las tres parcelas para su aprobación por los organismos competentes.

De acuerdo con el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por el **Interés Público** de la protección e importancia de los restos arqueológicos existentes, se justifica la conveniencia de la redacción de este Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca.



### **TII.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA U.E-2 “CERRO DE SAN VICENTE” DE SALAMANCA**

De acuerdo con la exposición del epígrafe anterior se consideran los siguientes objetivos:

- 1.- La puesta en valor de las excavaciones arqueológicas existentes con la prevención, respeto e incorporación de los restos arqueológicos a las construcciones que se proponen en las parcelas (A), (B1) y (B2).**

Como consecuencia de todo ello, es necesario redistribuir las edificabilidades asignadas y aprobadas en dichas parcelas, en las plantas sobre rasante, obligando hasta consumir la edificabilidad en el aprovechamiento bajo cubierta en cada una de las tres parcelas.

- 2.- El ajuste de las cotas y alturas de las plantas de las edificaciones de las distintas parcelas de modo que se adapten lo mejor posible para cumplir la Norma de Accesibilidad Vigente.**

Estos ajustes se han llevado a cabo después de conocer las rasantes y alineaciones definitivas de las obras de urbanización realizadas en las calles Joaquín Zahonero y Puenteillo de la Alberca.

Los restos del muro del ala oriental del antiguo convento de San Vicente que existen a lo largo de la calle Joaquín Zahonero han quedado enterrados por las recientes obras de urbanización.

En cuanto a la calle Sur, se encuentra actualmente sin urbanizar.

Las alineaciones y rasantes definitivas de las calles Joaquín Zahonero y Puenteillo de la Alberca (ya ejecutadas) y de la calle Sur que figuran en el proyecto de urbanización de esta calle (sin ejecutar), han quedado reflejadas en el plano nº PO-2.

En las parcelas (D y E), (C2 y C3) al ajustar los niveles de los forjados de las edificaciones a las rasantes de la calle Sur, para hacer posible su accesibilidad y con la edificabilidad asignada, computada al 100% en el bajo cubierta, con alturas para espacios razonablemente habitables, se modifican las cotas y alturas de sus edificaciones de acuerdo con lo indicado en los planos (PO-6) y (PO-11).

3.- **Dar continuidad a la fachada en la alineación de las parcelas (D y E) de la Calle Sur.**

En el Estudio de Detalle asumido, la alineación de las parcelas (D y E) en la calle Sur carece de continuidad, incluso en la planta baja.

Consideramos, que de acuerdo con las Normas Urbanísticas del resto del Barrio de San Vicente, es obligado dar continuidad a las fachadas al menos en la planta baja. Por ello y sin desvirtuar la idea volumétrica del Estudio de Detalle asumido, se introducen dos volúmenes de una sola planta y así conseguir el objetivo propuesto.

La imposibilidad de estacionamiento de superficie en las calles de este ámbito y por la topografía y estrechez de las parcelas (D y E) que hacen inviable el aparcamiento bajo rasante en las propias parcelas, es por lo que se considera oportuno la utilización de estos volúmenes como garajes.

4.- **Rectificación de la alineación del frente de fachada de la parcela (B2) a la calle Puenteillo de la Alberca.**

La ligera rectificación en la alineación del frente de fachada de la parcela (B-2), se propone para hacer coincidir el límite de la parcela y la urbanización de la calle con la línea exterior del resto del muro arqueológico a conservar, según queda reflejado en el plano (PO-2).

5.- **Modificación del ancho de la calle de acceso a las parcelas (C1) y (C2).**

En el Estudio de Detalle U.E-2 objeto de esta modificación, el ancho de la calle de acceso a las parcelas (C1) y (C2) es de 3,00 m, anchura que no permite la accesibilidad de vehículos, ambulancias, bomberos, etc., por lo que se plantea que tenga una anchura de 5,00 m, según queda reflejado en el plano PO-2.

Esta modificación de alineación afecta al límite a la parcela **Propiedad Municipal** en la zona de **uso viario** de la escalera que comunica la calle con el nivel de la plaza de acceso al edificio del Museo, retrasando 2,00 m. el muro de nueva construcción que por encima de la rasante se ejecutó en la vertical de los restos arqueológicos no afectados y cuya traza se reflejará claramente en la pavimentación que se proyecte en dicha calle, **siendo de obligado cumplimiento para la redacción y ejecución del Proyecto de Urbanización**

**CUADRO COMPARATIVO, SUPERFICIES, ALTURAS Y EDIFICABILIDADES**

ESTUDIO DE DETALLE U.E-2 "CERRO DE SAN VICENTE"				ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA U.E-2 "CERRO DE SAN VICENTE" DE SALAMANCA				
PARCELA	SUP. M2	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD M2	SUP. M2	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD M2		
<b>A</b>	545,60	1	1.063,92	545,60	2 Plantas+B.C. (C/Sur y Pza. Museo)	1.063,92		
		Semisótano+2		47,52		86,00		
		3		(1)		(1)		
<b>B1</b>	552,64	Semisótano+2	1.547,39	552,64	2 Plantas+B.C. (C/ Zahonero)	1.547,39		
		Semisótano+3			3 Plantas+B.C (C/Sur)			
<b>B2</b>	316,80	Semisótano+3	1.108,80	327,27	3 Plantas+B.C (C/Zahonero)	1.108,80		
		4		(2)	Semisótano+3 Plantas+B.C. (C/Sur)			
<b>C1</b>	114,08	2	226,00	114,08	2 Plantas (C/ Sin nombre) Semisótano+2 Plantas (Espacio ext.)	226,00		
<b>C2</b>	93,83	Semisótano+2+B.C	262,99	93,83	3 Plantas (C/Sin nombre) Semisótano+3 Plantas (Espacio Ext.)	262,99		
<b>C3</b>	75,51	Semisótano+2+B.C	242,99	75,51	3 Plantas+B.C.(C/Sur y C/Sin nombre)	242,99		
<b>D - E</b>	248,07	D	4 + B.C.	828,55	248,07	D	3 Plantas (C/Sur) Semisótano+4Plantas (Esp. Ext.)	828,55
		D	1			D	Garaje (C/Sur) Semis.+1Planta+Garaje (Esp Ext)	
		E	3+B.C.			E	2 Plantas (C/Sur) Semisótano+4Plantas (Esp. Ext.)	
		E	2			E	Garaje (C/Sur) Semis.+1Planta+Garaje (Esp Ext)	

- Las superficies y edificabilidades corresponden con las adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación
- Las plantas de semisótano y sótano se registrarán por el artículo 5- regulación de las plantas de una edificación (TIII Normas Generales de Diseño), y plano PO-12.

**NOTAS:**

- 1.- El aumento de 47,52 m2 de parcela y 86,01 m2 de edificabilidad se justifica en el convenio cuya escritura notarial se adjunta en el anexo nº 3.
- 2.- El aumento de superficie en la parcela (B2) es consecuencia de la rectificación de alineación en la calle Puenteillo de la Alberca que figura en el plano PO-2 Rectificación de Alineaciones.

## DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

### TIII.- NORMAS GENERALES DE DISEÑO

Las Normas generales de diseño que se establecen en la Modificación del Estudio de Detalle U.E-2 se establecen en la columna derecha, indicando en rojo las modificaciones con respecto a las del Estudio de Detalle U.E-2, según el cuadro comparativo siguiente.

<b>ESTUDIO DE DETALLE U.E-2 “CERRO DE SAN VICENTE”</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA U.E-2 “CERRO DE SAN VICENTE” DE SALAMANCA</b>
<p><b>CAPITULO 1.- Condiciones generales</b></p> <p>Las determinaciones no definidas en la normativa gráfica y/o escrita contenida en el presente documento observarán las normas expuestas en el Plan especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico–Artística de Salamanca</p> <p><b><u>ARTÍCULO 1. Criterios generales.</u></b> Las condiciones de carácter general que además de las ya establecidas relativas a normas de actuación y suelo deberán cumplir las actuaciones en orden al diseño de las mismas, serán las establecidas en los artículos siguientes.</p> <p><b><u>ARTÍCULO 2. Ordenación de Detalle.</u></b> La ordenación que afecta al presente documento se considera suficientemente detallada mediante la definición en las fichas de ordenanzas de cada parcela de la edificabilidad, alineaciones, rasantes, altura, ocupación, condiciones de aprovechamiento bajo cubierta, patios interiores, materiales etc...</p> <p><b>CAPÍTULO II. Condiciones de Volumen.</b></p> <p><b><u>ARTÍCULO 3. Medición de Alturas.</u></b> Según el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico - Artística de Salamanca.</p> <p><b><u>ARTÍCULO 4. Construcciones por encima del último forjado horizontal.</u></b> Independientemente de la posibilidad de construir una planta bajo cubierta o planta de ático, que se contempla en las ordenanzas específicas, las construcciones situadas por encima del último forjado, se ajustarán a las siguientes reglas:</p>	<p><b>CAPITULO 1.- Condiciones generales</b></p> <p>Las determinaciones no definidas en la normativa gráfica y/o escrita contenida en el presente documento observarán las normas expuestas <b>en la ordenanza 7 de Edificación de Casco Histórico del P.G.O.U. de Salamanca.</b></p> <p><b><u>ARTÍCULO 1.- Criterios generales</u></b> Las condiciones de carácter general que además de las ya establecidas relativas a normas de actuación y suelo deberán cumplir las actuaciones en orden al diseño de las mismas, serán las establecidas en los artículos siguientes.</p> <p><b><u>ARTÍCULO 2.- Ordenación de Detalle</u></b> La ordenación que afecta al presente documento se considera suficientemente detallada mediante la definición en las fichas de ordenanzas de cada parcela de la edificabilidad, alineaciones, rasantes, altura, ocupación, condiciones de aprovechamiento bajo cubierta, patios interiores, materiales, etc...</p> <p><b>CAPITULO II.- Condiciones de Volumen.</b></p> <p><b><u>ARTÍCULO 3.- Medición de Alturas</u></b> <b>Las alturas que se establecen en esta Modificación son las definidas en el plano nº PO-5</b></p> <p><b><u>ARTÍCULO 4.- Construcciones por encima del último forjado horizontal</u></b> Independientemente de la posibilidad de construir una planta bajo cubierta o planta de ático, que se contempla en las ordenanzas específicas, las construcciones situadas por encima del último forjado, se ajustarán a las siguientes reglas:</p>

1. La cubierta del edificio se ajustará a las determinaciones fijadas en las fichas de ordenación; si en tales fichas no se fijara cubierta vinculante, ésta no superará la pendiente 50% medida desde la cara superior del alero o cornisa.

2. La altura libre de arranque del espacio bajo cubierta no superará 0,5 m., medida desde la línea interior de fachada entre la cara superior del último forjado y el inicio de la pendiente de cubierta, excepto en las parcelas (C), (D) y (E) que será de 1 m.

3. Los remates de ascensores, cajas de escaleras, etc. en ningún caso podrán superar la altura de la cubierta integrándose en el interior de la misma.

4. Por encima de los faldones o planos de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y las antenas de telecomunicación. Éstos se deberán situar en los faldones de cubierta que viertan a patios de parcela. En el caso de no existir patio se ubicarán en el faldón de cubierta no recayente a calle; si el edificio diese a dos calles a la calle con menor profundidad de vistas.

5. Se limitará el uso y dimensiones de las ventanas de cubierta a lo estrictamente imprescindible.

6. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, deberán aparecer tratados de manera análoga a las fachadas principales. En lo posible se agruparán varios conductos.

7. Los remates de las conducciones referidas en el punto anterior serán metálicos o cerámicos, siguiendo modelos tradicionales.

#### **ARTÍCULO 5. Regulación de las plantas de una edificación.**

##### **1. Semisótanos.**

Se entiende por semisótano a toda planta cuya cara inferior del forjado de techo no supere 1,10 m. con respecto a la rasante de la calle.

Algunos casos de rasante singular podrán admitir una altura mayor, tal y como se define en las fichas de ordenación.

1. La cubierta del edificio se ajustará a las determinaciones fijadas en las fichas de ordenación; si en tales fichas no se fijara cubierta vinculante, ésta no superará la pendiente 50% medida desde la cara superior del alero o cornisa.

2. La altura libre del arranque del espacio bajo cubierta no superará los 0,50 m, medida desde la línea interior de fachada entre la cara superior del último forjado y el inicio **de la cubierta, excepto en la parcela (C3), que su espacio bajo cubierta es continuación del que corresponde a la parcela (C2), se computa al 100% según se refleja en la sección C-C del plano (PO-11).**

**En las parcelas (D y E) se sustituyen las plantas bajo cubierta por una planta de piso con cubierta inclinada según se refleja en los planos (PO-6 y PO-11)**

**En las parcelas (A), (B1) y (B2) se establecen cubiertas escalonadas tal y como se indican en los planos (PO-11)**

3. Los remates de ascensores, cajas de escaleras, etc. en ningún caso podrán superar la altura de la cubierta integrándose en el interior de la misma.

4. Por encima de los faldones o planos de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y las antenas de telecomunicación. Éstos se deberán situar en los faldones de cubierta que viertan a patios de parcela. En el caso de no existir patio se ubicarán en el faldón de cubierta no recayente a calle; si el edificio diese a dos calles a la calle con menor profundidad de vistas.

5. Se limitará el uso y dimensiones de las ventanas de cubierta a lo estrictamente imprescindible.

6. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, deberán aparecer tratados de manera análoga a las fachadas principales. En lo posible se agruparán varios conductos.

7. Los remates de las conducciones referidas en el punto anterior serán metálicos o cerámicos, siguiendo modelos tradicionales.

#### **ARTÍCULO 5.- Regulación de las plantas de una edificación.**

##### **1.- Semisótanos**

Se entiende por semisótano a toda planta cuya cara inferior del forjado de techo no supere 1,10m con respecto a la rasante de la calle **o espacio exterior.**

Algunos casos de rasante singular podrán admitir una altura mayor, tal y como se define en el plano PO-12.

La parte de estos semisótanos que se destine a uso principal computará al 50%; en los casos que computen como planta se considerará su aprovechamiento al 100%

Tanto el sótano como el semisótano, sin que computen a efectos de edificabilidad, podrán tener los siguientes usos: instalaciones del edificio, aparcamientos y trasteros vinculados a las viviendas.

## **2. Sótanos.**

Se permitirán sótanos con las restricciones impuestas por las ordenanzas arqueológicas del presente Estudio de Detalle.

Se considerarán sótanos todas aquellas plantas bajo rasante que no sean semisótanos.

## **3. Altura libre.**

La altura libre de la planta de piso se determina en las fichas de parcelas; con la altura máxima de planta definida bien en las fichas de ordenanzas, o si en tales no viniera determinada se utilizarán los criterios del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística.

## **4. Planta bajo cubierta.**

Es aquella planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

En las plantas bajo cubierta con uso residencial los paramentos verticales de las habitaciones tendrán como mínimo 1,20 m. de altura libre pudiendo utilizarse el volumen restante para almacenamiento.

## **ARTÍCULO 6. Condiciones de los Patios.**

Las condiciones de los patios se regirán por lo indicado en las fichas de ordenación del presente Estudio de Detalle, y lo establecido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística.

## **CAPÍTULO III. Condiciones Generales Estéticas.**

### **ARTÍCULO 7. Condiciones Estéticas.**

La imagen de Salamanca se apoya, en buena medida, en el valor que tiene la repetición de elementos que adquieren el valor de característicos; los podríamos describir como si estuvieran normalizados: fachadas en piedra arenisca, ritmos y proporciones de fachadas, ventanas, rejas, etc., aparecen sistemáticamente en los edificios de Salamanca; de lo generalizado de su empleo puede deducirse su adecuada aplicación.

La parte de estos semisótanos que se destine a uso principal computará al 50%; en los casos que computen como planta se considerará su aprovechamiento al 100%

Tanto el sótano como el semisótano, sin que computen a efectos de edificabilidad, podrán tener los siguientes usos: instalaciones del edificio, aparcamientos y trasteros vinculados a las viviendas.

## **2. Sótanos.**

Se permitirán sótanos con las restricciones impuestas por las ordenanzas arqueológicas del presente Estudio de Detalle.

Se considerarán sótanos todas aquellas plantas bajo rasante que no sean semisótanos.

## **3.- Altura libre.**

**Las alturas libres de pisos se especifican en el plano (PO-6)**

## **4.- Planta bajo cubierta.**

Es aquella planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

**En las plantas bajo cubierta con uso residencial los paramentos verticales de las habitaciones tendrán como mínimo 1,50 m de altura libre pudiendo utilizarse el volumen restante para almacenamiento.**

## **ARTÍCULO 6.- Condiciones de los Patios.**

**Las condiciones de los patios regirán a cuanto a su posición en lo indicado gráficamente en el plano PO-9 y en el resto de las demás condiciones a lo establecido en el artículo 8.8.7 "Patios de parcela de la ordenanza 7 de la Edificación del Casco Histórico del P.G.O.U. de Salamanca.**

## **CAPÍTULO III.- Condiciones Generales Estéticas.**

### **ARTÍCULO 7.- Condiciones Estéticas.**

La imagen de Salamanca se apoya, en buena medida, en el valor que tiene la repetición de elementos que adquieren el valor de característicos; los podríamos describir como si estuvieran normalizados: fachadas en piedra arenisca, ritmos y proporciones de fachadas, ventanas, rejas, etc., aparecen sistemáticamente en los edificios de Salamanca; de lo generalizado de su empleo puede deducirse su adecuada aplicación.

La construcción, hoy día, por el contrario, ve proliferar sistemas y elementos diversos cuyo libre uso entra en conflicto con la existencia de los mismos elementos que caracterizaba la construcción del pasado, de la que tan claro ejemplo es Salamanca; sin pretender la mimética de los elementos castizos, las presentes Ordenanzas dan elementos y materiales intentando reducir opciones, con el deseo de alcanzar así los objetivos propuestos.

### **1. Fachadas.**

Se establecen en las fichas de parcela, sistemas de modulación de los huecos de fachada.

En el proyecto se presentarán planos específicos donde se detallará claramente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos.

Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a los de la fachada principal. Se admitirá el revoco procedente de pigmentos naturales.

**2. Cubiertas:** Las cubiertas serán de teja curva, se admite la utilización de teja mixta excepto en los edificios (A), (B1) y (B2) que se sitúan en una de las salas del antiguo convento de San Vicente; siempre serán cerámicas en su color natural, debiendo ser cerámicos todos los elementos complementarios, tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

La construcción, hoy día, por el contrario, ve proliferar sistemas y elementos diversos cuyo libre uso entra en conflicto con la existencia de los mismos elementos que caracterizaba la construcción del pasado, de la que tan claro ejemplo es Salamanca; sin pretender la mimética de los elementos castizos, las presentes Ordenanzas dan elementos materiales intentando reducir opciones, con el deseo de alcanzar así los objetivos propuestos.

**1. Fachadas.** El bloque de las parcelas (A), (B1) y (B2) se establece con carácter unitario la utilización de piedra arenisca de Villamayor con zócalos de granito rubio abujardado y una modulación de huecos de fachada que con carácter orientativo se establece en el plano de alzados PO-9.

Como consecuencia de la existencia de restos arqueológicos relevantes se incorporarán en las fachadas aquellos que sobresalgan por encima de la rasante y se facilitará en la medida de lo posible la visión desde el exterior aquellos que queden por debajo de la rasante, con los diseños de las fachadas que en los proyectos básicos o de ejecución se presenten para su aprobación por los organismos competentes.

En las parcelas (C), (D) y (E) se establecen volúmenes enfoscados con morteros bastardos o soluciones constructivas similares maclados a un basamento de piedra natural en la fachada recayente a la Vaguada de la Palma. Así mismo en estas parcelas, de acuerdo con el artículo 6.4.32.9.C del (P.G.O.U.) en las plantas bajo rasante recayentes a la Vaguada de la Palma y con el fin de cumplir las condiciones de ventilación e iluminación del artículo 7.2.15 del (P.G.O.U.) se permitirán excepcionalmente huecos que no cumplan con los apartados a y b de este artículo, para piezas que las características de diseño lo justifiquen.

**2. Cubiertas:** Las cubiertas serán de teja curva, se admite la utilización de teja mixta excepto en los edificios (A), (B1) y (B2) que se sitúan en una de las salas del antiguo convento de San Vicente; siempre serán cerámicas en su color natural, debiendo ser cerámicos todos los elementos complementarios, tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

En las parcelas (A), (B1) y (B2) se establece la solución de cubierta escalonada para los espacios bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de diseño y materiales que se establecen para el resto de Barrio de San Vicente.

En las parcelas (C), (D) y (E) se proponen

**3. Balcones.** Se realizarán sin sobresalir del cuerpo de fachada, excepto en los cuerpos edificatorios (F), (G) y (H) que podrán resolverse en vuelo, pero cumpliendo siempre el Art. 34 del P.E.P.R.I. 1.984, pues los mismos pertenecen a remates de manzanas del Barrio de San Vicente. La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros como el marrón oscuro, gris plomo o el negro.

**4. Carpinterías.** Las carpinterías serán de madera. Exclusivamente se permitirán carpinterías metálicas en los cuerpos edificatorios (F), (G) y (H) al ser remates de manzana del Barrio de San Vicente.

**5. Persianas.** En las fachadas exteriores no podrán disponerse persianas enrollables, debiendo solucionarse con contraventanas de librillo exterior y/o alternativa las contraventanas interiores de madera.

**6. Garajes.** Los elementos que definen al exterior el uso de garaje: puertas, rejillas de ventilación, etc...se proyectarán como un elemento más de la composición del volumen del edificio, ligados al zócalo de la edificación (ver ficha N° 9.3).

**7. Locales comerciales.** En el caso que existan locales comerciales, sus huecos formarán parte de la composición general del edificio y por tanto de los módulos de fachada planteados en el presente Estudio de Detalle.

**8. Evacuación de basuras.** Todos los edificios, excepto los destinados a vivienda unifamiliar, deberán disponer de un local para almacenamiento de cubos de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales. Se pretende eliminar el impacto de los contenedores en las calles.

**cubiertas inclinadas a un agua y terrazas planas para lo volúmenes que desde la planta baja se proyectan bajo rasante hacia la Vaguada de la Palma, manteniendo el carácter volumétrico que se establecía en el Estudio de Detalle UE-2 asumido.**

**3. Balcones:** Se realizarán sin sobresalir del cuerpo de fachada, excepto en los cuerpos edificatorios (F), (G) y (H) que podrán resolverse en vuelo, pero cumpliendo siempre el Art. 34 del P.E.P.R.I. 1.984, pues los mismos pertenecen a remates de manzanas del Barrio de San Vicente. La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros como el marrón oscuro, gris plomo o el negro.

**4. Carpinterías:** Las carpinterías serán de madera. Exclusivamente se permitirán carpinterías metálicas en los cuerpos edificatorios (F), (G) y (H) al ser remates de manzana del Barrio de San Vicente.

**5. Persianas:** En las fachadas exteriores no podrán disponerse persianas enrollables, debiendo solucionarse con contraventanas de librillo exterior y/o alternativa las contraventanas interiores de madera.

**6. Garajes:** Los elementos que definen al exterior el uso de garaje; puertas, rejillas de ventilación, etc... se proyectarán como un elemento más de la composición del volumen del edificio, ligados al zócalo de la edificación (ver ficha n° 9.3)

**7. Locales comerciales:** En el caso que existan locales comerciales, sus huecos formarán parte de la composición general del edificio y por tanto de los módulos de fachada planteados en el presente Estudio de Detalle.

**8. Evacuación de basuras:** Todos los edificios, excepto los destinados a vivienda unifamiliar, deberán disponer de un local para almacenamiento de cubos de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales. Se pretende eliminar el impacto de los contenedores en las calles.

#### **9. Cimentaciones**

**La singularidad y diferencias de los restos arqueológicos en cada una de las parcelas (A) (B1) y (B2) obligarán a un estudio específico de las soluciones estructurales de cimentación, en cada uno de los proyectos de ejecución, con el criterio general de respeto y no alteración de la materialidad de los restos existentes y de conformidad con el artículo 1.5.3 del P.G.O.U de Salamanca, relativo a las Áreas de Protección Específica Arqueológica, deberán realizarse los correspondientes estudios arqueológicos (excavaciones y controles) sobre cualquier remoción de tierras**

<p><b>CAPÍTULO IV. Condiciones de los conjuntos edificatorios.</b></p> <p><b>ARTÍCULO 8. Disposiciones Generales.</b> La idea de edificación, homogénea y completa que persigue el presente Estudio de Detalle, hace que los elementos que definen los conjuntos de edificios - teja, textura y despiece de la piedra, balcones, carpinterías, persianas, etc...- deban ser los mismos en cada intervención.</p> <p>Siendo la primera actuación a partir de la vigencia del Estudio de Detalle, quien definirá esta elección en cada uno de los grupos de edificación de características comunes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelas (A) y (B)</li> <li>- Parcela (C)</li> <li>- Parcelas (D) y (E)</li> <li>- Parcela (I)</li> </ul>	<p><b>o estructuras constructivas que se encuentren integradas en el ámbito espacial de este Estudio de Detalle y que deban ser objeto puntual de desmonte, vaciado o rebaje para posibilitar la construcción de la futura edificación residencial.</b></p> <p><b>Al respecto regirá lo establecido en el artículo 4.5.3. de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y en el capítulo II del Título IV 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.</b></p> <p><b>CAPITULO IV. Condiciones de los conjuntos edificatorios</b></p> <p><b>ARTÍCULO 8.- Disposiciones Generales</b> La idea de edificación, homogénea y completa que persigue el presente Estudio de Detalle, hace que los elementos que definen los conjuntos de edificios – teja, textura y despiece de la piedra, balcones, carpinterías, persianas, etc... deban ser los mismos en cada intervención.</p> <p>Siendo la primera actuación a partir de la vigencia del Estudio de Detalle, quien definirá está elección en cada uno de los grupos de edificación de características comunes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelas (A) y (B)</li> <li>- Parcela (C)</li> <li>- Parcelas (D) y (E)</li> <li>- Parcela (I)</li> </ul>
--	--

## **TIV.- DESARROLLO Y GESTIÓN**

Como consecuencia del desarrollo del presente Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca. Se establecen los siguientes plazos:

- Plazo para la solicitud de Licencia de Construcción:  
3 Años desde la recepción definitiva del proyecto de urbanización
- Plazo para la finalización de la edificación:  
3 Años desde la concesión de Licencia.

## TV.- CAUTELA ARQUEOLÓGICA

De acuerdo con el artículo 4.5.3.3 del (P.G.O.U. de Salamanca, Aprobación Definitiva enero de 2007) el área del Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca, se encuentra incluida en la zona de Cautela Arqueológica “Cerro de San Vicente” plano (PO-1).

Se han realizado las excavaciones arqueológicas en las parcelas (A), (B1) y (B2) por la arqueóloga D<sup>a</sup> Cristina Alario García, cuyos informes técnicos arqueológicos han sido remitidos al Servicio Territorial de Cultura de la Delegación Territorial de Salamanca de la Junta de Castilla y León a la que se ha notificado el acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural el 15 de septiembre de 2010, documento que se adjunta en el anexo-1 **excavaciones arqueológicas** junto con los resultados y conclusiones de los informes correspondientes a las tres parcelas.

### Art.4.5.3.3. Cautela Arqueológica.

#### a) Definición.

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

#### Cautela Arqueológica extensiva.

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

Solares probables de edificios desaparecidos y documentados.

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

#### b) Normas de procedimiento.

1. Ante cualquier solicitud previa a la licencia de obras que suponga remociones del subsuelo, así como en las fases siguientes hasta el proyecto de ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, se comunicará al promotor, público o privado, la presente normativa arqueológica. Si la solicitud de licencia implica el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse

autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.

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), 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 114 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.

A fecha de hoy se han realizado excavaciones con metodología arqueológica de las Parcelas (A), (B<sub>1</sub>) y (B<sub>2</sub>) cuyos informes redactados por la arqueóloga D<sup>a</sup> Cristina Alario García se adjuntan en documento anexo.

## **AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido del Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca, tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que el Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos” , del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

## TVI.- NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

Las cuestiones relativas a la normativa objeto de análisis de protección civil se consideran relacionadas con el planeamiento general que, para la ciudad de Salamanca resultó aprobado en 2007, y no de esta modificación puntual cuyo objeto está perfectamente definido en el documento en tramitación.

Por lo tanto, dado el carácter puntual y el objeto de la presente Modificación, se considera que la misma no se ve afectada por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil.

No obstante lo anterior se señala a continuación una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
▶ <b>Inundaciones: (INUNGYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.</b>	▶ Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
▶ <b>Incendios forestales.</b>	▶ 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.
▶ <b>Sismos.</b>	▶ REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
▶ <b>Desprendimientos y movimientos de tierras.</b>	▶ INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA — (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental. Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. M° de Industria y Energía. Madrid.
▶ <b>Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.</b>	▶ .....
TECNOLÓGICOS:	
▶ <b>Nucleares.</b>	▶ Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
▶ <b>Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.</b>	▶ 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.
▶ <b>Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.</b>	▶ 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).

## **TVII.- AFECCIONES Y NORMATIVAS EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO.**

En virtud de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de Junio del Ruido de Castilla y León, referente a la protección contra el ruido en los instrumentos de planeamiento y la aplicación que se establece en los artículos 7 “Planeamiento territorial y urbanístico”, artículo 8 “Tipo de áreas acústicas”, y artículo 9, “Objetivos de calidad y acústica”, el área afectada en este Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 “Cerro de San Vicente” de Salamanca, se considera del tipo 2, área levemente ruidosa, donde se incluyen zonas con predominio de uso residencial.

Esta modificación no afecta a la zonificación del Estudio de Detalle vigente, en la actualidad ya prácticamente urbanizada. El área del ámbito, por sus características topográficas, de ubicación de borde del Casco Urbano y su leve afección de tráfico cuyo único destino son las edificaciones proyectadas, así como por la ausencia de fuentes de ruido próximas, se puede considerar que se trata de un ámbito con las características de una zona levemente ruidosa que no necesita de la aplicación de medidas correctoras.

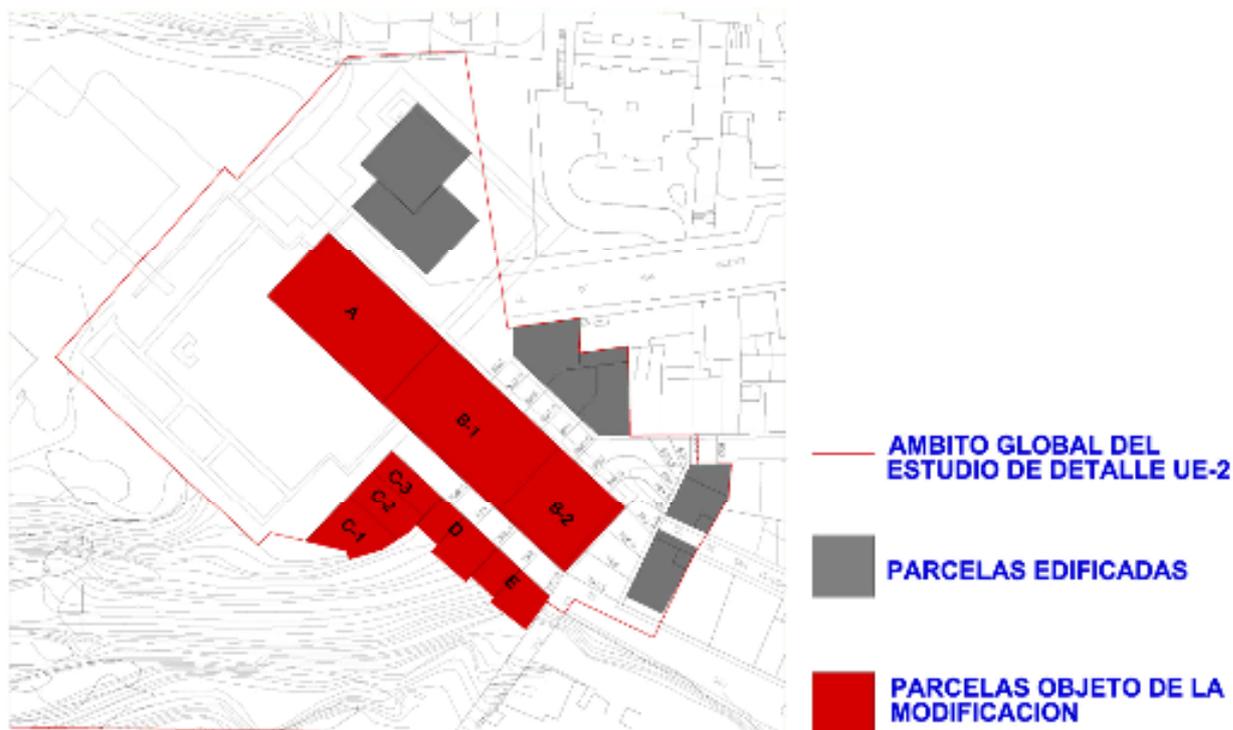
### **NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

- Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO nº L189, de 18 de julio de 2002).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

## RESUMEN EJECUTIVO

### ÁMBITO:

Dentro del ámbito del Estudio de Detalle UE-2 “Cerro de San Vicente”, la nueva ordenación de la Modificación propuesta afecta a las parcelas (A), (B1) (B2), (C1), (C2), (C3), (D y E).



### JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN:

Respetando las determinaciones de Ordenación General vigente los objetivos y propuestas de ordenación son las siguientes:

- 1.- La puesta en valor de las excavaciones arqueológicas existentes con la prevención, respeto e incorporación de los restos arqueológicos a las construcciones que se proponen en las parcelas (A), (B1) y (B2).
- 2.- El ajuste de las cotas y alturas de las plantas de las edificaciones de las distintas parcelas de modo que se adapten lo mejor posible para cumplir la Norma de Accesibilidad Vigente.

- 3.- Dar continuidad a la fachada en la alineación de las parcelas (D y E) en la Calle Sur.
- 4.- Rectificación de la alineación del frente de fachada de la parcela (B2) a la calle Puentecillo de la Alberca.
- 5.- Modificación del ancho de la calle de acceso a las parcelas (C1) y (C2).

### **SUSPENSIÓN DE LICENCIAS:**

En las parcelas (A), (B1), (B2), (C1), (C2), (C3), (D-E) se suspende la concesión de licencias hasta la Aprobación Definitiva de este Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada U.E.-2 "Cerro de San Vicente" de Salamanca.

Salamanca, agosto de 2011

D. Agustín Ferreira Villar



D. Luis Ferreira Villar



D. Graciliano Berrocal Hernández



D. Ildefonso Vicente García

