



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/664/2011, de 2 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca número 2.6 «Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio Carvajal" situada en la Plaza de Carvajal n.º 6».

VISTO el expediente sobre la «*Modificación n.º 2.6: Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio de Carvajal" situado en la Plaza de Carvajal n.º 6*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida de oficio por el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El término municipal de Salamanca se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 («B.O.C. y L.» de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido y que, en el marco definido por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo.– El objeto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca denominada «*Modificación n.º 2.6: Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio de Carvajal" situado en la Plaza de Carvajal n.º 6*» consiste en cambiar la calificación de un solar, ocupado por el antiguo Seminario de Carvajal (edificio catalogado nivel estructural. Ficha n.º 203), de sistema local de equipamiento privado a terciario-hoteler, con el fin de permitir la recuperación y puesta en uso de la antigua edificación, tras un incendio y su derribo.

Se justifica en la necesidad y el interés de recuperar la edificación perdida en el incendio, así como la viabilidad económica de la citada operación, lo que aconseja su cambio de uso.

Las condiciones de Ordenanza coinciden básicamente, salvo en lo relativo a su definición y usos, por lo que las condiciones de la edificación no varían. La ficha del catalogo como edificación de interés tampoco se altera.

Tercero.– De forma conjunta para el conjunto de modificaciones incluidas en la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana, Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca, de acuerdo con el documento dispuesto para su aprobación inicial, se somete a los preceptivos informes de la Excma. Diputación Provincial de Salamanca, de la

Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca; como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo, en aplicación del Art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El contenido de estos informes puede concretarse en los siguientes términos:

- El 6 de marzo de 2010 la Subdelegación del Gobierno en Salamanca informa que, conforme a la redacción del artículo 52.4 de la Ley 10/2002, de 8 de abril, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado directamente de los órganos estatales competentes en la correspondiente materia, adjuntado un Anexo sobre las posibles competencias de gestión sobre bienes más frecuentemente afectados por los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- El 27 de marzo de 2010 la Dependencia Provincial de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca remite informe sobre la modificación en el que se señala que «...*examinado el documento facilitado se observa que no afecta a la infraestructura energética básica, de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.*»
- El 15 de abril de 2010 la Diputación Provincial remite informe favorable a los efectos del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo y del artículo 16.6 de la Ley de Carreteras de Castilla y León sobre las afecciones a las carreteras de titularidad de esa Diputación Provincial, informando lo siguiente:
 - La Modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004 propuesta, afecta a propiedades de la Diputación Provincial de Salamanca, concretamente al edificio conocido como Centro de Cultura tradicional, ubicado entre las calles Consuelo n.º 23, Miñagustín y Plaza de Colón, del municipio de Salamanca, dicho inmueble figura en el Inventario de Patrimonio de la Diputación, con el número de orden 1.1.00004. Dicha modificación consiste en la alteración de la ficha n.º 426 del Catálogo de edificios de interés y de las condiciones urbanísticas del PGOU de Salamanca, y se concluye informando favorablemente a efectos de patrimonio, ya que se estima que la modificación propuesta no supone una alteración desventajosa para los bienes de la Diputación.
- La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, previo requerimiento al Ayuntamiento del Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico afectado y su posterior aportación por el Ayuntamiento, en su sesión de 7 de mayo de 2010 informa favorablemente la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004.
- El 21 de mayo de 2010 el Servicio Territorial de Medio Ambiente informa por una parte, que ninguno de los 16 supuestos en que se basa la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, se encuentra entre los casos contemplados en el Art. 52 bis de la Ley 4/2008, por lo que dicha modificación no necesita nuevo trámite

ambiental. Por otra parte, que entiende que todas las modificaciones afectan a cuestiones urbanísticas dentro del suelo urbano, por lo que no se verían afectadas por ninguna materia vinculante de la que sea competente dicho Servicio.

- La Agencia de Protección Civil y Consumo, en fecha 20 de julio de 2010, informa que 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 se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Asimismo y conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en «B.O.C. y L.» de fecha 3 de marzo de 2010, Salamanca a efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un riesgo medio. Por lo que dicho expediente, en lo relativo a Protección Civil debe contener un análisis de riesgos, que comprenda tanto los riesgos naturales como los tecnológicos, y dicho análisis deberá tenerse en cuenta a la hora de asignar los diferentes usos del suelo, para evitar situaciones de riesgo para la población.
- La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 20 de julio de 2010, emite informe en relación a la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, en el que se distinguen observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010 y observaciones particularizadas en relación a alguna de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2, en concreto respecto de la Modificación n.º 2.6: *Modificación de la calificación de la parcela denominada «Colegio de Carvajal» situado en la Plaza de Carvajal n.º 6* no se efectuaba ninguna observación particularizada, por lo que sólo cabe indicar las documentales:

1.– *Observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010.*

- En la documentación remitida en papel, el tomo constitutivo de la Memoria Vinculante 2/3 no contiene las páginas correspondientes de la 196 a la 204.
- El documento de memoria de la ordenación de un Plan General, o de sus modificaciones, de acuerdo con el artículo 112 del RUCyL debe ser un documento único, titulado memoria Vinculante, y cuyo contenido integre tanto los objetivos y propuestas, como su justificación. Por tanto, dentro de la documentación presentada, deberá eliminarse formalmente la Memoria Justificativa e integrarse su contenido dentro de la Memoria Vinculante.
- Por otra parte, el capítulo 5 de la Memoria Justificativa, denominado «Contenido y justificación de las Modificaciones Propuestas», está completamente desposeído del contenido enunciado, por lo que debería ser suprimido por su total ausencia de contenido alguno.

Cuarto.– El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 4/2010 celebrada el día 25 de marzo de 2010, por 16 votos a favor y 11 en contra, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar inicialmente la «*Modificación n.º 2.6: Modificación de la calificación de la parcela denominada “Colegio de Carvajal” situado en la Plaza de Carvajal n.º 6*» del Plan General de Ordenación Urbana de

Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en marzo de 2010 y redactada por los Técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento.

Se remite un ejemplar del proyecto aprobado inicialmente al Registro de la Propiedad n.º 1 de Salamanca, para su publicidad, en cumplimiento del artículo 155.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Quinto.– La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública por el plazo máximo de dos meses, con inserción de anuncios en el «B.O.C. y L.» n.º 187, de 25 de septiembre de 2007, en el «B.O.P.» n.º 81 de fecha 30 de abril de 2010, en «*La Gaceta*» de fecha 20 de abril de 2010, y en la página Web del Ayuntamiento.

Durante el período de exposición pública se han presentado tres escritos de alegaciones: uno por D. Fernando Pablos Romo, en representación del Grupo Municipal Socialista, otro por doña Isabel Muños Sánchez, como Presidenta de la Asociación «*Ciudadanos por la Defensa del Patrimonio*» y otro por doña Ana Rodríguez Gallés, en representación de la Fundación Vega, como se constata en Diligencia del Técnico de Administración General del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2010. Dichas alegaciones son contestadas en informe emitido el 15 de noviembre de 2010 por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda.

Sexto.– El documento dispuesto para aprobación provisional, fechado a noviembre de 2010 y redactado por los técnicos del Área del Urbanismo y Vivienda, incorpora una serie de cambios respecto de la documentación inicialmente aprobada, consecuencia de los informes sectoriales emitidos.

El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 16/2010 celebrada el día 30 de diciembre de 2010, acuerda por 16 votos a favor y 11 abstenciones, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda estimar parcialmente las alegaciones presentadas por Isabel Muñoz Sánchez, en representación de *Ciudadanos por la Defensa del Patrimonio* y desestimar el resto de alegaciones presentadas en base a los razonamientos contenidos en el informe del arquitecto municipal, y aprobar provisionalmente la «*Modificación n.º 2.6: Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio de Carvajal" situado en la Plaza de Carvajal n.º 6*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en noviembre de 2010, en los términos señalados en el expositivo del Dictamen. También acuerda remitir la documentación a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

Dicho acuerdo es notificado a los organismos a los que se había solicitado informe previo.

Séptimo.– Con fecha 11 de febrero de 2011, ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, copia del expediente administrativo y tres ejemplares de la documentación técnica en formato papel, con su correspondiente soporte informático, relativo a la «*Modificación n.º 2.6: Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio de Carvajal" situado en la Plaza de Carvajal n.º 6*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, para su aprobación definitiva.

El 27 de abril de 2011 se reunió el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica,

acordó informar favorablemente la «*Modificación n.º 2.6: Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio de Carvajal" situado en la Plaza de Carvajal n.º 6*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La Modificación n.º 2.6: *Modificación de la calificación de la parcela denominada «Colegio de Carvajal» situado en la Plaza de Carvajal n.º 6* del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, matiza y completa la ordenanza edificatoria incluida en la Ficha de Catalogación n.º 203 de los Catálogos de Edificios de Interés, por lo que aún cuando no cambia el grado de catalogación, cabe considerar que afecta al *Catálogo de los elementos protegidos* elemento aludido en el artículo 41.d de la Ley de Urbanismo de Castilla y León como determinación de ordenación general. Por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 58.3, que se remite al 54.2, todos ellos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el Art. 136.2 de la citada Ley 5/1999, y el Art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.– La tramitación de la Modificación se adecúa a lo establecido en el Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: así el Ayuntamiento de Salamanca ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el «B.O.C. y L.» y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado Art. 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, en cumplimiento del Art. 153 del Reglamento de Castilla y León, conforme a su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, el documento conjunto de la modificación n.º 2, dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los informes previos de la Diputación Provincial y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Ambos han sido emitidos expresamente.

También se ha recabado los informes exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado (Subdelegación del Gobierno en Salamanca), como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, (Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo). Todo ellos han sido emitidos de forma expresa.

Tras la entrada en vigor de la disposición final novena de la Ley 9/2010, de 22 de diciembre, de medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, que modifica la redacción del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico, dicho informe sólo es preceptivo cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En cumplimiento del Art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el Art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Salamanca ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Modificación, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme a su nueva redacción por la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y aprobados con la mayoría establecida en el Art. 47.2.II del mismo Texto Legal, conforme a la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

IV.– Respecto del contenido y justificación de la presente «*Modificación n.º 2.6: Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio de Carvajal" situado en la Plaza de Carvajal n.º 6*», se describe en el antecedente segundo, el Pleno del Consejo, de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, apreció la coherencia de su justificación desde el punto de vista del interés público, y no se plantearon objeciones de legalidad, ratificando el sentido de los informes técnico y jurídico previos.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la «Modificación n.º 2.6: Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio de Carvajal" situado en la Plaza de Carvajal n.º 6» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo con el proyecto técnico aprobado provisionalmente.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, que se interpondrá, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 2 de mayo de 2011.

El Consejero,
Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo y Vivienda

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE **SALAMANCA**



MODIFICACIÓN Nº 2.6

**Modificación de la calificación de la
parcela denominada “Colegio Carvajal”
situada en la Plaza de Carvajal nº 6.**

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

EQUIPO REDACTOR:

Abarquero Espina, Paloma. Arquitecto. Directora Área de Licencias y Obras.

Abarquero Espina, Estrella. Arquitecto.

Andrés Holgado, Alfredo. Arquitecto. Gerente Patronato Mpal. Vivienda y Urbanismo.

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.

Del Olmo Guarido, Carmen. Arquitecto.

Fraile García, José Alberto. Ingeniero Industrial.

García Conde Angoso, Manuel. Arquitecto. Jefe del Servicio de Licencias.

Lombardía Morcillo, Fernando. Arquitecto. Jefe del Servicio de Planeamiento.

Nieto Estella, M^a. Eugenia. Arquitecto Técnico.

RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 2.6

Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio Carvajal" situada en la Plaza de Carvajal nº 6.

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

INDICE:

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	1
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	2
4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL	3
5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE	4
6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA	4
7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA VIGENTE	5
8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	10
9. CONCLUSIÓN PROPUESTA	15
10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	17
11. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL	18
12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L.	19
13. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L.	20
Anejo de documentación gráfica modificada	22



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente modificación nº 2.6 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, por iniciativa pública del Excmo. Ayto. de Salamanca.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero. Posteriormente, se han tramitado:

- Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús nº 86”, por Orden FOM/626/2009, de 5 de Febrero.
- Modificación Puntual nº 1 denominada “Puerto Seco” aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo.
- Corrección de error material relativa a la exclusión de la parcela nº 56 del sector SU-NC 21 (14/7/2008).
- Corrección de error material relativa a alineación de parcelas sitas en la Avda. de Lasalle nº 121 a 135 (Orden FOM/1875/2009, de 21 de agosto).

Tras una vigencia de dos años desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, se redacta la presente Modificación Puntual nº 2.6 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la realización de modificaciones en las determinaciones de solares dotacionales privados, manteniendo su aprovechamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante L.U.C. y L.), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”*. El art. 168 del R.U.C. y L., en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, matiza más el concepto de *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 2.6, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará.

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C. y L., y el art. 169 del R.U.C. y L. afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*. Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación nº 2.6 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la L.U.C. y L. *“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”*, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del R.U.C. y L.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 2.6 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior como en el resto del presente documento, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la L.U.C. y L. (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto R.U.C. y L.) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No realiza ninguna observación, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 2 .6 de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del R.U.C. y L.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

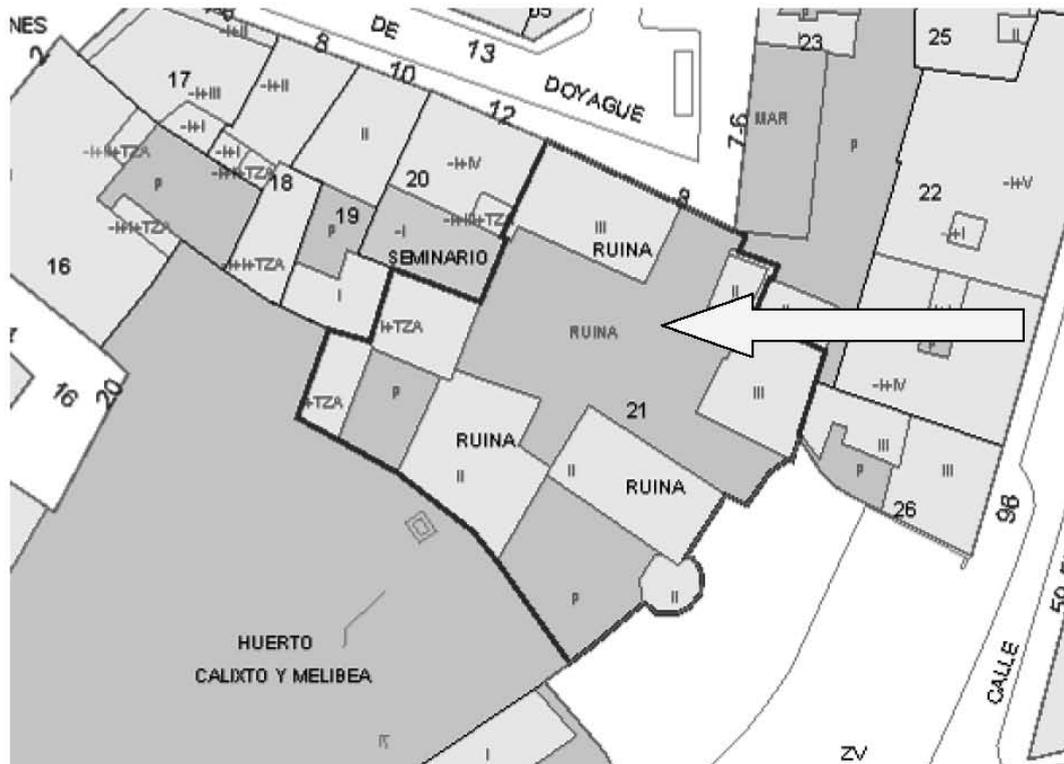
Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba anteriormente, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente.

6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA.

Se redacta el presente documento al objeto de proponer la modificación de la calificación del solar edificable definido por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, en la parcela catastral 5778321TL7357H0001TT, del antiguo Seminario de Carvajal, a fin de sustituir su calificación de sistema local de equipamiento privado, por terciario hotelero, adjudicándole un uso que permita la puesta en uso y recuperación de la antigua edificación tras el incendio y derribo sufrido. Se adjunta plano de situación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

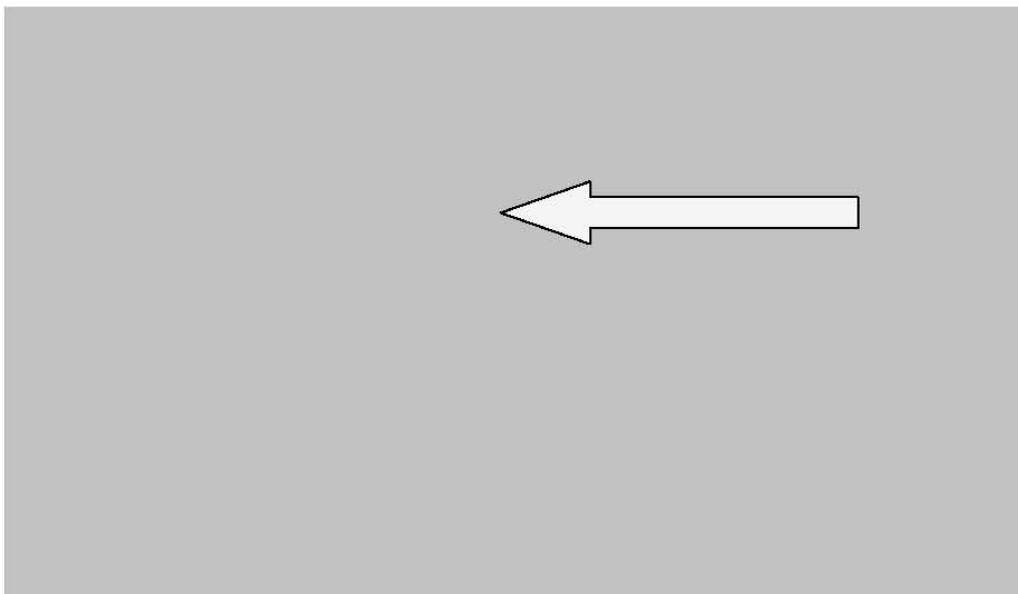


7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA .

La Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, señala para la parcela mencionada una calificación de Sistema Local de Equipamiento Privado, Grado 3, tal y como se señala en el plano 07-OD-7357N, cuyo detalle se reproduce a continuación:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA



Sus ordenanzas serian:

“CAP 8.14 Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamientos

Art. 8.14.1. Definición

Se incluyen en esta calificación al conjunto de dotaciones urbanísticas de titularidad pública o privada al servicio de los ámbitos objeto de Ordenación Detallada, o bien de los ámbitos existentes de escala inferior a la ciudad (unidad urbana, barrio o unidad integrada). En cualquier caso, pueden acoger a dotaciones que den servicio a ámbitos mayores de población siempre y cuando se justifique adecuadamente que este servicio también abastece al ámbito inicialmente previsto y no le cause detrimento alguno a juicio del Ayuntamiento.

En los planos de ordenación detallada se diferencian los Sistemas Locales en función de su carácter público o privado en el momento de redacción de la Revisión-Adaptación.

Independientemente de esta titularidad, la gestión del sistema local la podrá ejercer el titular del mismo, para el uso definido por esta Revisión-Adaptación, de acuerdo con la normativa legal.

Art. 8.14.2 Usos

Las condiciones relativas a los usos predominantes, compatibles o prohibidos se aplican indistintamente del carácter público o privado del Sistema Local de Equipamiento.

a) Usos predominantes: Asistencial, Religioso, Deportivo, Sanitario, Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario, Recintos feriales y Comercial.

El uso comercial, está exclusivamente autorizado en los ámbitos relativos a las reservas obligatorias de actuaciones integradas y no podrá superar 3 m² construidos por cada vivienda del ámbito de la Ordenación Detallada (P.P, P.E o E.D) y en todo caso la superficie unitaria máxima de instalación comercial será de 2500 m² construidos por cada 1000 viviendas.

b) Usos compatibles: Zonas verdes y Espacios libres públicos, el uso Dotacional de Servicios Urbanos, con excepción de las Instalaciones de suministro de combustible y el uso residencial, en su clase de residencia comunitaria, siempre que este asociado a uno de los usos predominantes y sea inferior al 50% de la superficie construida.

c) Usos prohibidos: Residencial, Industrial, Terciario.

Art. 8.14.3. Tipología

Se establecen los siguientes grados, en función de las tipologías establecidas:

Grado 3º: Edificación existente.

Art. 8.14.4. Parcela mínima

Grado 3º: La existente.

Art. 8.14.5. Retranqueos

Grado 3º: Los existentes.

Art. 8.14.6. Ocupación máxima

No se establece

Art. 8.14.7. Patios de parcela.

Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

Art. 8.14.8. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de alineaciones a escala 1:1000.

Las rasantes serán las existentes, excepto las grafiadas en el plano de alineaciones, por corresponder a zonas no urbanizadas.

Art. 8.14.9. Altura de la edificación y nº máximo de plantas

En el Conjunto Histórico, serán de aplicación las alturas señaladas en el plano OD-8.

Grados 3º y 4º: Las existentes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Art. 8.14.10. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la correspondiente al grado respectivo.

Grado 3º: La existente.

Del mismo modo, la mencionada parcela se encuentra incluida en el Catálogo de Edificios de Interés, en su ficha nº 203 (E-095), con un nivel de catalogación estructural (disminuyendo la catalogación del anterior P.G.O.U. que establecía un nivel integral, fundamentalmente debido al incendio sufrido por la edificación).

Se adjunta, la ficha de catalogación de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, en la que ya se señalan algunas características de su estado de conservación (edificio demolido, fachada conservada precariamente), así como otras obligaciones de la futura edificación (recuperar el edificio perdido a partir de la documentación existente, pudiendo reordenarse algunos volúmenes secundarios, sin aumento de edificabilidad y teniendo en cuenta criterios paisajísticos y de conservación y percepción de la muralla).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004		CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS	
	Denominación: Colegio de Carvajal	Nº FICHA 203	
	Localización: PZ CARVAJAL, DE, 6	E-095	
	Ref. Catastral: 57783 21A Identificación 1984: 543-7		
Fecha Construcción: 1662	Estilo: Barroco	Autor:	
Propiedad: Eclesiástica	Usos:		
Materiales Fachada: Portada con sillares almohadillados. Revocos imitando ladrillos			
Características singulares: Variedad de volúmenes que se apoyan en parte en la muralla			
ESTADO CONSERVACION: Edificio demolido		Fachada: Se conserva precariamente	
Estructura:		Cubierta:	
GRADO DE INTERES:			
Histórico:	Fundación de D. Antonio Vargas y Carvajal para seminario de pobres y huérfanos		
Arquitectónico:			
Urbano:			
CATALOGO 1984		CATALOGO 2004	
<i>Integral</i>		<i>Estructural</i>	
Intervención posterior al año 1984:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	Obras permitidas
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	X	
	VACIADO INTERIOR		
	MANTENIMIENTO FACHADAS	X	
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS	X	
	REPETICION DE CUBIERTAS	X	
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	X	
	Recuperación elementos originales	X	
Nº DE PLANTAS	Existente		
Valoración de la Intervención: <i>Tras incendio y derribo, recientemente se ha consolidado el torreón cuadrado que se apoya en la muralla.</i>		Observaciones: <i>La reconstrucción deberá recuperar el edificio perdido a partir de la documentación existente. No obstante podrían reordenarse algunos volúmenes secundarios para conseguir una mejor organización tipológica sin aumentar edificabilidad y teniendo en cuenta criterios paisajísticos y de conservación y percepción de la muralla</i>	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Tras el incendio sufrido por la edificación y su posterior derribo, tal y como señala la ficha de catalogación, se ha consolidado el torreón cuadrado que se apoya en la muralla.

El uso hotelero que se pretende, actualmente es incompatible con la calificación de sistema local de equipamiento privado, como se indica en la ordenanza anteriormente reproducida, al figurar el uso terciario dentro de los prohibidos en los sistemas locales de equipamiento.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

La propuesta de modificación persigue el único fin de facilitar la recuperación de la edificación perdida por el incendio, eliminando un solar del centro histórico y permitiendo recuperar la imagen perdida del conjunto desde el otro lado de la muralla (no podemos olvidarnos que la edificación está sobre la muralla y, en cuanto al torreón consolidado, apoyada en él).



Ciertamente, tras el incendio, el coste de las labores de rehabilitación de la edificación se han incrementado considerablemente dificultando la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

viabilidad económica de la operación para los usos previstos en la ordenanza de sistema local de equipamiento privado.



El uso previsto hotelero puede facilitar la recuperación de la edificación de titularidad privada y su puesta en valor, dado que cuenta con otros márgenes en su promoción, recordando que anteriormente su destino era una



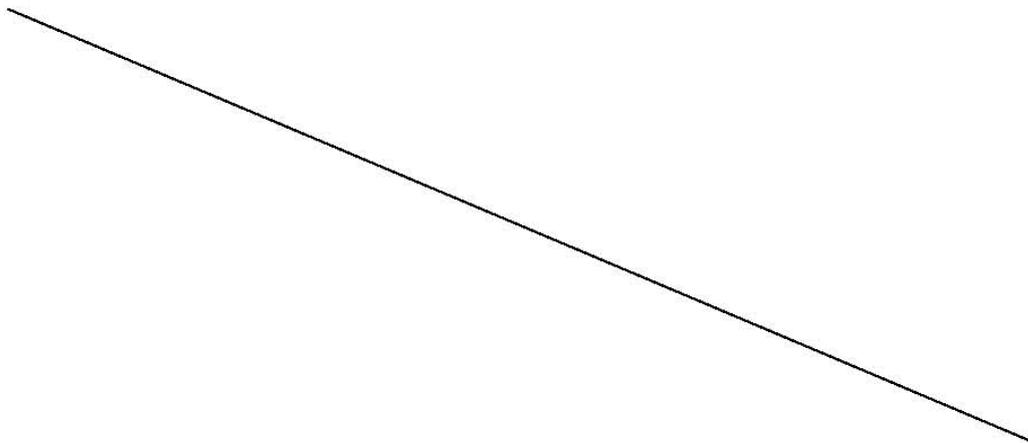
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

residencia. En cualquier caso, se permite la compatibilidad de uso con los sistemas de equipamiento.

Del mismo modo, el tráfico que pueda generar tiene una fácil entrada y salida por la Cuesta de Carvajal hacia la Calle San Pablo, viario vertebrador del tráfico que atraviesa el conjunto histórico de la ciudad, por lo que el impacto que pudiera tener debe considerarse menor.

En ningún caso se pretende modificar ninguna de las condiciones de edificación, y criterios de protección y recuperación impuestas en la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, tanto en la ficha nº 203, como por las áreas edificables definidas en el plano 07-OD-7357N, o por la ordenanza de sistema local de equipamiento privado, grado 3. Únicamente se pretende modificar su uso a terciario-hoteler, por lo que, en un ejercicio de fusión sencillo, por lo semejante de las condiciones edificatorias de ambas ordenanzas, se propone:

- Otorgar una calificación de uso terciario-hoteler, a las zonas edificables señaladas en el plano 07-OD-7357N, manteniendo las zonas libres de uso privado allí señaladas. El detalle del plano modificado quedaría como sigue:





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA



Calificación Urbanística	
	1. Manzana compacta intensiva
	2. Manzana compacta extensiva
3. Edificación consolidada	
	Residencial
	Industrial
	T. Terciario
	T-H. Terciario hotelero
	Equipamiento

(ver documento completo en anejo nº 3)

- Mantener íntegramente la ficha de catalogación nº 203 de las del Catálogo de Edificios de Interés, así como el cumplimiento íntegro del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural” de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.
- En cuanto a la ordenanza edificatoria, resultaría la siguiente (coincidente con la de sistema local vigente a excepción de los apartados referentes a definición y uso, así como la matización

Página 13



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

aceptada tras el periodo de información pública sobre exigencia de aparcamientos), incorporando la matización aceptada tras el periodo de información pública, sobre la exigencia de aparcamientos en función del resultado del control arqueológico:

“Zona Terciaria

Definición

Se denominan usos terciarios, los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros similares.

Usos.

- a) Usos predominantes: Hotelero en todas sus categorías y tipos.
- b) Usos compatibles: Sistema General y local de Equipamientos.
- c) Usos prohibidos: Residencial e Industrial.

Tipología

Edificación existente.

Parcela mínima

La existente.

Retranqueos

Los existentes.

Ocupación máxima

No se establece

Patios de parcela.

Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de alineaciones a escala 1:1000.

Las rasantes serán las existentes.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas

Las existentes.

Edificabilidad

La existente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Aparcamientos

Se aplicarán las reservas mínimas establecidas en la legislación vigente, en cada momento, y las establecidas en el Art. 7.5.1. para las distintas clases y categorías de los usos contemplados. No obstante lo anterior, la exigencia de aparcamiento quedará supeditada al resultado del control arqueológico que se realice, y de las posibilidades de compatibilidad con los restos existentes.

De todo ello se desprende que no se produce incremento alguno de edificabilidad en la parcela, ni de sus condiciones edificatorias, tratándose de una modificación puntual cambiando el uso de residencia que existía con anterioridad al incendio sufrido, por uno terciario-hotelerero, por lo que se entiende tampoco se modifica el modelo territorial definido por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

9. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar la calificación de uso de la parcela catastral 5778321TL7357H0001TT del denominado “Colegio de Carvajal” a un uso terciario-hotelerero, con las siguientes condiciones:**

- En ningún caso se modifica ninguna de las condiciones de edificación, y criterios de protección y recuperación impuestas en la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, tanto en la ficha nº 203, como por las áreas edificables definidas en el plano 07-OD-7357N. Únicamente se modifica su uso a terciario-hotelerero, por lo que se señalan las siguientes condiciones edificatorias:
 - Otorgar una calificación de uso terciario-hotelerero, a las zonas edificables señaladas en el plano 07-OD-7357N, manteniendo las zonas libres de uso privado allí señaladas.
 - Mantener íntegramente la ficha de catalogación nº 203 de las del Catálogo de Edificios de Interés, así como el cumplimiento



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

íntegro del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural” de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

- En cuanto a la ordenanza edificatoria, resultaría la siguiente:

“Zona Terciaria

Definición

Se denominan usos terciarios, los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros similares.

Usos.

- a) Usos predominantes: Hotelero en todas sus categorías y tipos.
- b) Usos compatibles: Sistema General y local de Equipamientos.
- c) Usos prohibidos: Residencial e Industrial.

Tipología

Edificación existente.

Parcela mínima

La existente.

Retranqueos

Los existentes.

Ocupación máxima

No se establece

Patios de parcela.

Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de alineaciones a escala 1:1000.

Las rasantes serán las existentes.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas

Las existentes.

Edificabilidad

La existente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Aparcamientos

Se aplicarán las reservas mínimas establecidas en la legislación vigente, en cada momento, y las establecidas en el Art. 7.5.1. para las distintas clases y categorías de los usos contemplados. No obstante lo anterior, la exigencia de aparcamiento quedará supeditada al resultado del control arqueológico que se realice, y de las posibilidades de compatibilidad con los restos existentes.

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

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación nº 2.6 propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

De acuerdo con lo señalado en los planos 4.1 OG “Áreas y yacimientos arqueológicos” la parcela catastral 5778321TL7357H0001TT, a la que se refiere la modificación propuesta, posee una protección específica de cautela arqueológica regulada en el artículo 4.5.3.3 de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

En esta Memoria se señala que el objeto de la modificación nº 2.6 es:

- Otorgar una calificación de uso terciario-hotelerero, a las zonas edificables señaladas en el plano 07-OD-7357N (del vigente PGOU), manteniendo las zonas libres de uso privado allí señaladas.
- Mantener íntegramente la ficha de catalogación nº 203 de las del Catálogo de Edificios de Interés, así como el cumplimiento íntegro del Título IV “Normas de Protección del Patrimonio Cultural y Natural” de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

Página 17

C/ Iscar Peyra 24-26 37.002 SALAMANCA. www.aytosalamanca.es



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

- Matizar y completar su ordenanza edificatoria.

En conclusión, se considera que la modificación puntual nº 2.6 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

11.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:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

NATURALES:	
► Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 830/1989 Reglamento de Fomento Público Hidráulico (Art. 14).
► Incendios forestales.	► ORDEN VAM/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 19 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismo-resistente: puentes (NESP-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. ICI de Industria y Energía. Madrid.
► Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	► ---
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares.	► Ley 25/1984, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 501/2006, de 3 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 SEYESO o en otro tipo de establecimientos.	► Ley 11/2005, 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 impactos significativos, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L..

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

- Su conveniencia se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en facilitar la recuperación de la edificación perdida por el incendio, así como la recuperación de la imagen del conjunto desde el otro lado de la muralla, en una zona de especial importancia para el conjunto de la ciudad, permitiendo una mayor variedad de uso (ya que el anterior sigue siendo compatible), dentro de la tipología del anteriormente existente, y que permita su puesta en valor eliminando el solar surgido del incendio producido. Todo ello, sin variar en absoluto los condicionantes que en materia de catalogación y patrimonio exige la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente. Esta intención de reactivar la iniciativa sobre el solar de titularidad privada, favoreciendo el cumplimiento de los



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

objetivos impuestos por la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca se considera suficiente justificación del interés público de la propuesta.

- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, fácilmente comparables con las señaladas por al Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente que se reflejan en el apartado 2 del presente documento.
- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de una cuestión puntual de ampliación de usos, al mantenerse como compatibles los señalados en la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

13.CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L..

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previstos (ya que no estamos hablando de usos residenciales), pero si existe un cambio de uso al proponer cambiar el uso pormenorizado de sistema local de equipamiento privado a terciario - hotelero. Por ello, será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del R.U.C. y L., en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

Se han solicitado certificación catastral de dicha finca, adjuntándose a continuación. No obstante de forma resumida podemos mencionar los siguientes datos:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Finca catastral	Titular	NIF
5778321	DIOCESIS DE SALAMANCA	R3700041A

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO

Página 1

Datos del certificado

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, E.P.E. PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Finalidad: planeamiento
Fecha de emisión: 13/8/2009
La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 21 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)

Código de Validación del Certificado: 87b3b06424c2534

Criterios de búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de bien inmueble
Referencia catastral: 5778321TL7357H0001TT

El presente documento certifica que en la Base de Datos Nacional del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5778321TL7357H0001TT
Localización: PZ CARVAJAL, DE 6 SALAMANCA 37004-SALAMANCA
Clase: Único
Superficie: 2.168 m2
Coeficiente de participación: 10,00000000 %
Uso: Religioso
Año construcción local principal: 1900
Valor catastral suelo: 1.276.714,95 €
Valor catastral construcción: 91.698,12 €
Valor catastral: 1.368.413,07 €
Año valor: 2009

DATOS DE TITULARIDAD CATASTRAL

Nombre: DIOCESIS DE SALAMANCA
NIF/CIF: R3700041A
Domicilio fiscal: C/ ROSARIO 15 B-31 SALAMANCA 37004-SALAMANCA
Derecho: 100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Localización: PZ CARVAJAL, DE 6 SALAMANCA (SALAMANCA)
Superficie construida: 2.168 m2
Superficie suelo: 2.672 m2
Tipo finca: Parcela con un único inmueble

ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL BIEN INMUEBLE

No hay información de locales

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, E.P.E. PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Salamanca, 15 de Noviembre de 2010.

EL COORDINADOR GRAL. DE
URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.
Arquitecto.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

ANEJO DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Plano modificado 07-OD-7357N





MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA
NÚMERO N.º 2.6 «MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE LA PARCELA
DENOMINADA "COLEGIO CARVAJAL" SITUADA EN LA PLAZA DE CARVAJAL N.º 6»

RELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS NO PUBLICADOS

– GRÁFICOS:

Plano 7-OD (Hoja 73578N) Mod/02: Calificación Urbanística. E.1:1.000 nov. 2010