

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE SALAMANCA  
REFUNDIDO**

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004.

**MODIFICACIÓN DEL GRADO DE CATALOGACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN  
EXISTENTE. FICHA 630 / E-305**

Situación: Calle Azafranal 21-23 “Edificio Hotel Monterrey” (37002) Salamanca

Promotor: MONTERREY 2016 S.L. con CIF B-37553690

Francisco Javier Gil Santos, Arquitecto col. 2216 del COAL

[javiergil.arqto@telefonica.net](mailto:javiergil.arqto@telefonica.net)

Redactores: Francisco Perales, Abogado

[francisco.perales@dlapiper.com](mailto:francisco.perales@dlapiper.com)>

Julio 2020

## INDICE

<b>MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	1
<b>TÍTULO I. ANTECEDENTES°</b> .....	1
1.    LOCALIZACIÓN.....	1
2.    LEGISLACIÓN APLICABLE .....	1
3.    DOCUMENTACIÓN A APORTAR.....	2
4.    SITUACIÓN ACTUAL.....	3
<b>MEMORIA VINCULANTE</b> .....	6
<b>TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b> .....	6
<b>TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN</b> .....	6
1.    JUSTIFICACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTA.....	7
1.1    Antecedentes.....	7
1.2    El conjunto de los edificios.....	10
1.3    La identidad de los edificios .....	10
1.4    Cronología posterior .....	13
1.5    Justificación de la conveniencia de la modificación y acreditación del interés público .....	14
1.6    Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.....	16
2.    PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	17
<b>TÍTULO III. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES.</b> .....	17
<b>TÍTULO IV. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DE EQUIPAMIENTOS</b> .....	18
<b>TÍTULO V. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL AUMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN</b> .....	18
<b>TÍTULO VI. TRÁMITE AMBIENTAL</b> .....	18
<b>TÍTULO VII. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL</b> .....	18
<b>TÍTULO VIII. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO</b> .....	19
<b>TÍTULO IX. TRAMITACIÓN</b> .....	19

## FICHAS

FICHA DE CATÁLOGO PGOU ACTUAL

FICHA DE CATÁLOGO PGOU MODIFICADA.

## **Documentación gráfica**

### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ACTUAL**

P1. PLANO 4.3-OG (Hoja 7368N) NIVELES DE PROTECCIÓN PGOU ACTUAL

### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA**

P2. PLANO 4.3-OG (Hoja 7368N) NIVELES DE PROTECCIÓN PGOU MODIFICADO

## **Memoria Informativa**

### **TÍTULO I. ANTECEDENTES**

Por encargo de MONTERREY 2016 S.L. con CIF B-37553690 y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de Poeta Iglesias Nº6 de Salamanca, se redacta la presente propuesta de modificación puntual del P.G.O.U. de Salamanca en cuanto al contenido de la ficha de catalogación Nº 630 / E-305, para modificar el grado de protección del edificio debido a las consideraciones que se expondrán en el presente documento.

#### **1. LOCALIZACIÓN**

La edificación del presente documento se encuentra situada en la Calle Azafranal Nº21-23 esquina con la calle Deán Polo Benito de la ciudad de Salamanca (37002).

La parcela de referencia está situada dentro del casco urbano de Salamanca.

Más adelante se describirá exhaustivamente toda la información relativa al edificio, tanto en su estado actual como en las características y determinaciones el Proyecto original, así como transformaciones sufridas en el tiempo.

#### **2. LEGISLACIÓN APLICABLE**

La legislación urbanística aplicable es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Castilla y León, en adelante RUCyL y el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004.

El instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito del municipio de Salamanca es el Plan General de Ordenación Urbano de Salamanca, cuya revisión vigente fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 22 de enero de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca de fecha 30 de enero y 16 de marzo de 2007.

En el artículo 58 de la LUCyL se establece que se entenderá por modificación aquellos cambios en los instrumentos del planeamiento general, si no implican su revisión, incluyendo las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica y al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

Por su parte, el RUCyL recoge en su artículo 169 las condiciones y documentación que deberán incluirse en las modificaciones del planeamiento, y, especialmente, la limitación de las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en él para el instrumento modificado, y contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, haciendo referencia a los siguientes aspectos:

- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente

Así mismo, la documentación que se presente deberá observar lo dispuesto en la ORDEN FOM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en especial en los artículos 6, 7 y 8.

### **3. DOCUMENTACIÓN A APORTAR**

- (a) Declaración jurada del técnico redactor/res haciendo constar que todos los documentos en formato papel presentados tienen un contenido idéntico, y que los documentos en formato digital se corresponden con la documentación en formato papel. (Fase de aprobación inicial, provisional y definitiva).
- (b) Declaración de competencia profesional del autor/res, excepto si es visado (Fase de aprobación inicial)
- (c) Copia de la Carta de Pago de la Tasa por la prestación de Servicios y la Realización de actividades de Planeamiento y Gestión Urbanística (Ordenanza Fiscal nº 16).(Fase de aprobación inicial)

El Ayuntamiento se reserva el derecho a requerir cuanta documentación estime oportuna en orden a la aprobación de la Modificación.

Asimismo debe:

- (a) Efectuar un análisis de la afección o no a bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico (artículo 91 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), con referencia al Capítulo 4.5 (Áreas y Yacimientos arqueológicos) del Título IV (Normas de Protección del Patrimonio Cultural y Natural) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, y plano 4.1 OG (Áreas de interés arqueológico).
- (b) Efectuar un análisis de riesgos naturales y tecnológicos, a efectos de determinar la existencia en el ámbito de la Modificación de zonas afectadas por tales riesgos, o, en su caso, la ausencia de afección (artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León).

Riesgos naturales: inundaciones, incendios, sismos, desprendimientos y movimientos de tierras, condiciones climatológicas, etc.

Riesgos tecnológicos: nucleares, transporte de mercancías peligrosas, almacenamiento de sustancias peligrosas, etc.

- (c) Justificar el cumplimiento de la normativa en materia de ruido (artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio del Ruido de Castilla y León).
- (d) Justificar, en su caso, la innecesariedad de sometimiento a evaluación ambiental.

#### 4. SITUACIÓN ACTUAL

Con la modificación del Plan producida el 22 de enero de 2007, se le asigna al edificio el nivel de protección estructural, lo cual, de conformidad con el art. 4.3.10.3 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca, implica que deba respetarse la fachada, cubiertas, volumetría y elementos estructurales generales del edificio.

Con la presente propuesta se pretende la modificación del grado de protección, rebajando el mismo al grado de protección ambiental, ya que como se justificará a lo largo de la presente memoria, el nivel de protección estructural resulta excesivo e innecesariamente restrictivo en relación con los valores históricos y arquitectónicos que tales elementos ostentan.

A continuación se muestran las fotografías de la edificación, así como la correspondiente Ficha de catalogación N° 360/ E-305.

Nos remitimos al apartado del presente documento "Documentación gráfica" para más información acerca de los planos del PGOU vigente, relativos a las condiciones urbanísticas de la edificación, calificación, catalogación y rango de calles y alturas.





**Denominación:** Hotel Monterrey  
**Localización:** CL AZAFRANAL, 21  
**Ref. Catastral:** 61876 11A **Identificación 1984:**

**Nº FICHA**  
 630  
**E-305**



**Fecha Construcción:** Hacia 1960

**Estilo:** Historicismo

**Autor:** Francisco Gil

**Propiedad:** Privada

**Usos:**

**Materiales Fachada:** Sillería de piedra franca

**Características singulares:** Empleo de orden gigante, frisos, columnas, frontones, pináculos, cariátides, etc...

**ESTADO CONSERVACION:** Bueno

**Fachada:**

**Estructura:**

**Cubierta:**

**GRADO DE INTERES:**

**Histórico:**

**Arquitectónico:** Edificio en esquina con tres torreones y carácter monumentalista

**Urbano:** Situado en un ambiente bastante alterado, que contribuye a caracterizar

**CATALOGO 1984**

**CATALOGO 2004**

**Estructural**

**Intervención posterior al año 1984:**

RESTAURACION ESTRUCTURAL		X
VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA		
VACIADO INTERIOR		
MANTENIMIENTO FACHADAS		X
DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS		
REPETICION DE CUBIERTAS		X
REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS		
Mantenimiento elementos originales		X
Nº DE PLANTAS		Existe

Obras permitidas

**Valoración de la Intervención:**

**Observaciones:**

La ficha catastral es la siguiente:



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6187611TL7368E0001XX**

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**LOCALIZACIÓN**  
CL AZAFRANAL 21  
37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

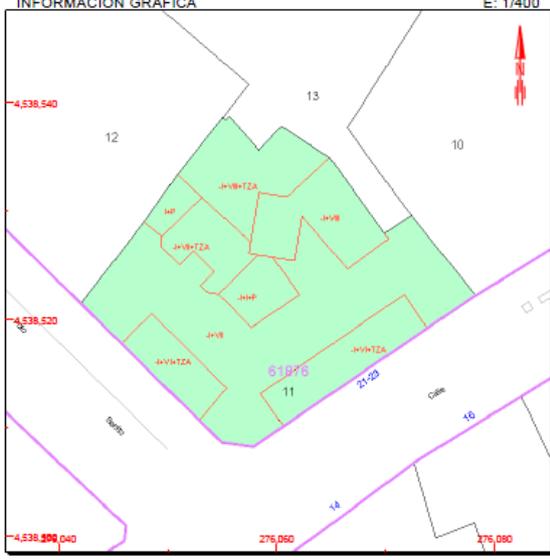
**USO PRINCIPAL**  
Ocio,Hostelería

**AÑO CONSTRUCCIÓN**  
1993

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN**  
100,000000

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)**  
3.619

#### INFORMACIÓN GRÁFICA



**PARCELA CATASTRAL**

**SITUACIÓN**  
CL AZAFRANAL 21  
SALAMANCA [SALAMANCA]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)**  
3.619

**SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)**  
605

**TIPO DE FINCA**  
Parcela construida sin división horizontal

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
HOTELERO				996
HOTELERO				617
HOTELERO				2.586
COMERCIO	1	00	01	182

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

276,080 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Martes , 4 de Junio de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hicografía

La edificación y el solar no han desarrollado el planeamiento vigente.

## Memoria Vinculante

### TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Actualmente el edificio tiene el uso de Hotelero que comparte con otra edificación "Hotel Alfonso X" edificio con fachada a la calle Toro y colindante por el fondo de parcela.

Ambos edificios están unidos por las plantas sótano, baja y primera, demás plantas separadas por el patio común y son explotados como Hotel conjuntamente.

El nivel de catalogación del edificio con el nivel **estructural** y las obras permitidas en función de esta catalogación, así como la finalidad establecida en la ficha del catálogo, obligan a actuar exclusivamente sobre la edificación considerando como incompatibles obras que permitan su **mejor adaptación** con los criterios formales y técnicos actuales, para una transformación al uso **residencial** (origen en la creación del proyecto) y permitido actualmente por el P.G.O.U

Dentro del P.G.O.U. se están desarrollando actuaciones de transformaciones similares en los que teniendo características idénticas estructurales, no tienen este nivel de protección.

Más adelante se describirá pormenorizadamente el análisis de la estructura del edificio, su composición, características constructivas, elementos estructurales que conforman el edificio, espacios y patios proyectados, escaleras, ascensores y elementos interiores que la componen.

### TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

#### 1. JUSTIFICACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTA

A continuación se expone detalladamente toda la información relativa al edificio, desde su creación (proyecto) hasta la actualidad, con las transformaciones sufridas en el tiempo y relación con el edificio que comparte el uso actual, **relación que se considera trascendental para el conocimiento de las determinaciones constructivas de la época, soluciones del Arquitecto creador, para poder establecer la valoración y los criterios de elementos a proteger.**

El conocimiento de toda la trayectoria del edificio es fundamental para poder establecer el análisis del mismo y determinar las consideraciones para establecer el nivel de catalogación.

##### 1.1 Antecedentes

Para analizar el objeto de la presente modificación, es preciso no solo conocer la edificación implicada correspondiente a la calle Azafranal 21-23 "Hotel Monterrey", sino también analizar la edificación de la calle Toro 64 "Hotel Alfonso X", pues ambas han ido de la mano en el tiempo transcurrido hasta la fecha y tienen similitudes fundamentales para justificar la presente modificación.

Es preciso conocer la historia de ambos, sus características, diferencias y similitudes, pues la edificación actualmente es un todo.

El primero denominado "Hotel Monterrey" es de forma trapezoidal y está enclavado en la esquina de las calles Azafranal con fachada este de 24,12 mts, chaflán de 3,93 mts. y fachada sur a calle Deán Polo Benito de 18,63 mts.

El segundo, anteriormente denominado “Hotel Alfonso X” es en general de forma en “L” y únicamente tiene fachada oeste a la calle Toro de 11,58 mts. Este solar tiene un fondo de aproximadamente 31 mts., dando a patios interiores en su mayoría.

Ambos edificios se encuentran unidos en las plantas Sótano-1, Baja y Primera, tal como se describen en los Planos de sus estados actuales y comparten el mismo uso y explotación, el de Hotel.

El solar conjunto tiene una superficie total de 1.267,60 m<sup>2</sup>.

a) HOTEL MONTERREY: descripción histórica del inmueble, plantas, usos y sistemas constructivos

**El 25 de marzo de 1952, se redacta por el Promotor D. FRANCISCO GIL GONZÁLEZ el Proyecto de CASA en el número 15-17 de la Calle Jose Antonio Primo de Rivera (hoy Azafranal) con esquina a la Calle Dean Polo Benito de la Ciudad de Salamanca.**

El Arquitecto autor del proyecto es D. FRANCISCO GIL GONZÁLEZ, habiéndose designado el mismo con Aparejador de las Obras mediante comunicación al Colegio de Arquitectos de Salamanca en fecha 25 de marzo de 1952.

El proyecto consta de Planta sótano, Planta Baja, Plantas 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> más planta ático.

El Sótano es destinado a locales para los comercios de planta baja y a carboneras del edificio.

La Planta Baja se destina a locales y vivienda del portero.

Las Plantas restantes a viviendas con cuatro viviendas por planta.

La Planta ático se destina a tres viviendas.

El número total del proyecto original es de 24 (incluida la vivienda de portería)

El sistema constructivo y materiales empleados son los siguientes:

- Muros de sótano de hormigón.
- Estructura conformada por pilares y jácenas de hormigón armado y viguetas tipo castilla y (en aquella época viguetas Nuñez, la más usada) y doble tablero de rasilla
- Fachadas de sillería de piedra franca y granito en planta Baja.
- Revoco en patios y medianeras con mortero de cemento.
- Muros en general de ladrillo de asta o media asta dependiendo de las zonas (medianeras, escaleras, etc).
- Cubierta de teja sobre armería de madera y terrazas a la catalana.
- Ascensor de siete paradas en hueco central de la escalera.

Las demás características (tabiques, solados, carpinterías, etc.) están definidas en la documentación del Proyecto.

**El 7 de septiembre de 1953, se redacta por el Promotor D. FRANCISCO GIL S.A. (nuevo propietario) el Proyecto de REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR del Proyecto anterior sito en el número 15-17 de la Calle Jose Antonio Primo de Rivera (hoy Azafranal) con esquina a la Calle Dean Polo Benito de la Ciudad de Salamanca.**

Este proyecto se realiza en el periodo de ejecución del Proyecto anterior y sin haberse terminado las obras. La citada reforma, consistió únicamente en la variación interior de las habitaciones y servicios de las plantas para destinarlo a hotel de viajeros.

El edificio por tanto nació como residencial pero su destino final fue de hotel. Con la siguiente distribución:

- El Sótano destinado a cocinas, cámaras, bodega, almacenes, instalaciones, lavandería, etc. y dependencias de la servidumbre.
- La Planta Baja destinada a recepción, salón, comedor, bar y servicios generales.
- Las Plantas superiores y planta ático destinadas a habitaciones del hotel. El total de las mismas asciende a 111, con sus baños y oficio por planta.
- Se proyectan dos escaleras, la principal con dos ascensores y la de servicio con montacargas.

El sistema constructivo **no sufre modificaciones, únicamente la distribución interior y la modificación estructural** consistente en la reducción del hueco de escalera principal para quitar el ascensor del hueco central, la creación de una escalera de servicio con montacargas a patio interior y la realización de los dos huecos nuevos para dos nuevos ascensores fuera del recinto de la escalera principal.

El 10 de Abril de 1954 se finalizan las obras del Hotel.

**En octubre de 1956, se redacta por el Promotor D. FRANCISCO GIL S.A. el Proyecto de AMPLIACIÓN del Proyecto anterior sito en el número 15-17 de la Calle Jose Antonio Primo de Rivera (hoy Azafranal) con esquina a la Calle Dean Polo Benito de la Ciudad de Salamanca.**

La ampliación consiste en la creación de una superficie por encima del ático del edificio (sobreático) para destinarlo a lavaderos y plancha del Hotel.

El sistema constructivo y los materiales empleados son los siguientes:

- Estructura conformada por pilares y jácenas de hormigón armado, viguetas Nuñez y doble tablero de rasilla.
- Fachada y medianeras con mortero de cemento.

Se indica que el hotel se ejecuta con dos ascensores únicamente, el principal fuera de la caja de escalar y el de servicio (montacargas).

Posteriormente se han ido ejecutando distintas reformas interiores del Hotel.

Por ejemplo, en febrero de 1970 para D. FRANCISCO GIL S. A. se realiza un proyecto modificado de la totalidad de la Planta 6º por los Arquitectos D. Pedro H. Escorial y D. Javier Rey Harguindey consistente en nueva distribución interior de la planta.

b) HOTEL ALFONSO X : Descripción histórica del inmueble, plantas, usos y sistemas constructivos

#### **Edificio anexo en calle Toro, Hotel Alfonso X.**

Tres años después a la Ejecución del proyecto de hotel mencionado, paralelamente en el tiempo (en la misma década, es decir años 50 a 60) y en solar anexo, se proyecta:

**El 7 de diciembre de 1957, se redacta por el Promotor D. FRANCISCO GIL GONZÁLEZ el Proyecto de EDIFICIO COMERCIAL en el número 44 de la Calle Generalísimo Franco (hoy calle Toro) de la Ciudad de Salamanca, siendo el arquitecto D. FRANCISCO GIL GONZÁLEZ.**

Todo el edificio se destina a uso comercial o de oficinas y consta de sótano, planta baja, seis plantas superiores y ático.

El sistema constructivo y materiales empleados son:

- Muros de sótano de hormigón.
- Estructura conformada por pilares y jácenas de hormigón armado y viguetas tipo castilla (en aquella época viguetas Nuñez la más usada) y doble tablero de rasilla.
- Fachadas de sillería de piedra franca y granito en plantas Baja y primera.
- Revoco en patios y medianeras con mortero de cemento.
- Muros en general de ladrillo de asta o media asta dependiendo de las zonas (medianeras, escaleras, etc.)
- Cubierta de teja plana sobre armaduras de hormigón armado y viguetas Nuñez con bovedillas de rasilla.

**El 20 de julio de 1958, se redacta por el Promotor D. FRANCISCO GIL GONZÁLEZ el Proyecto MODIFICADO para la realización de un segundo sótano.**

**El 23 de mayo de 1959, se redacta por el Promotor D. FRANCISCO GIL GONZÁLEZ el Proyecto MODIFICADO del EDIFICIO COMERCIAL en el número 44 de la Calle Generalísimo Franco (hoy calle Toro) de la Ciudad de Salamanca, para convertirlo a HOTEL DE VIAJEROS, siendo el arquitecto D. FRANCISCO GIL GONZÁLEZ.**

La Reforma consistirá básicamente en nueva distribución interior para adecuarlo al nuevo uso.

Se indica también que posteriormente se han ido ejecutando distintas reformas interiores de este Hotel.

## 1.2 El conjunto de los edificios.

A partir de estas fechas los dos edificios han ido funcionando de la mano.

Se han realizado distintas actuaciones, sobre todo conjuntas en las reformas de los mismos y nuevos proyectos de edificación y usos.

Ambos edificios pertenecientes al mismo propietario sufrieron continuas modificaciones destinadas a la unión de los mismos y para un uso conjunto. Dichas uniones que se ven reflejadas en los planos de distribución actuales, si bien las fachadas de ambos no han sufrido alteraciones, únicamente en bajos comerciales.

Los dos edificios tienen determinadas coincidencias, fundamentales en el tiempo y que a groso modo se establecen en:

- Los dos edificios han sido proyectados por el mismo Arquitecto.
- Los dos edificios han tenido el mismo Promotor.
- Los dos edificios han sido proyectados en la misma década.
- Los dos edificios han sido proyectados con idénticos sistemas constructivos sobre todo estructuralmente.
- Los dos edificios han sido objeto de reformas para destinarlos al mismo uso, hotelero.

## 1.3 La identidad de los edificios

### (a) Edificio Hotel Monterrey

Como se ha dicho, el edificio se encuentra catalogado en el actual Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión- Adaptación 2004 con nivel estructural: Ficha 630/ E-305 que a continuación se expone.

El grado de interés del edificio en el aspecto arquitectónico, radica en el carácter monumentalista de la fachada de aquel y por el lado urbano en su situación en un ambiente alterado que contribuye a caracterizar. Es por ello por lo que resulta de especial interés la conservación y restauración de la misma.

**No se especifican ni mencionan ningún otro tipo de interés.**

Estudiando pormenorizadamente el edificio por los autores de este documento se indica:

El edificio Hotel Monterrey, independientemente de su sistema estructural tiene en la composición de su fachada un marcado carácter “HISTORICISTA” muy empleada en esa época, con sillería de piedra franca y granito en planta baja, adornada con frisos, columnas, impostas, pináculos y pequeñas cariátides, así como balconadas de balaustres de piedra. Huecos compuestos y ordenados en todas las plantas, excepto en áticos.

La fachada se caracteriza por ser muy ecléctica con elementos góticos, neo renacentistas, barrocos, etc.

A partir de 1958 se produjo un notable cambio en el diseño de las fachadas en la ciudad, pasando a soluciones más novedosas y rupturistas, que darían por concluidas la vigencia de fachadas historicistas en parte a la creación de fachadas desornamentadas.

La distribución interior es debida a la geometría de la parcela, generándose un patio central no muy grande y pequeños patios a los bordes de la finca, siendo geoméricamente claro en su disposición de pilares en sus crujiás, pero nada singular ni de especial interés en su disposición. Además no se conjuga bien con los patios creados, algo caóticos, ni con la disposición del núcleo de escalera (con un encaje en la planta no muy bien resuelto) y como se indica en los planos de proyectos; los núcleos de escaleras y ascensores han ido modificándose en dimensiones unos y ubicación otros, debido a los distintos usos. También se han creado nuevos núcleos de escaleras debido a necesidades de uso y nuevas distribuciones.

Centrado en el estudio específico de la obra de Francisco Gil en Salamanca, hay que señalar que fue un arquitecto especializado en tipología de viviendas **pero el estudio de sus proyectos y los programas de sus inmuebles, demuestran que no fue muy original a la hora de distribuir las dependencias interiores, centrando todo su esfuerzo en el diseño singular de las fachadas<sup>1</sup>.**

#### - Elementos estructurales del edificio:

Como se indica, la estructura del edificio está formada por muros de sótano de hormigón armado y en plantas por pilares y jácenas de hormigón armado y viguetas tipo castilla (en aquella época viguetas Nuñez, la más usada) con doble tablero de rasilla.

En la catalogación del edificio en el actual Plan General de Salamanca, **no se hace ninguna mención al valor de los elementos estructurales que conforman el edificio, ni a los espacios y patios, ni a elementos interiores en la ficha del edificio.**

El esquema interior es desordenado sin la existencia de elementos de riqueza formal, siendo una construcción que **no difiere de una mucho más reciente en el tiempo.**

Tampoco se hace mención a ningún valor de las fachadas de los patios interiores, ni escaleras, forjados singulares, solados, inexistencia de espacios abovedados, inexistencia de artesonados, etc)

**El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004 en su Art. 4.3.6. “Obras referentes a la estructura” donde se indica los factores estructurales determinantes para este nivel de catalogación, indica:**

*“La inmensa mayoría de la edificación catalogada se halla construida con sistemas tradicionales: muros de carga o entramados (raramente pilares) y forjados horizontales (generalmente de madera) constituyendo crujiás que se adicionan y articulan mediante núcleos de escalera o patios interiores y que definen las características tipológicas internas de la edificación. Esta estructura constructiva está íntimamente relacionada con la estructura funcional del edificio y constituye (en unión de las fachadas y cubiertas) la osamenta básica que define el carácter del edificio. Las obras relacionadas con la estructura son determinantes en la definición de los grados de intervención”*

---

<sup>1</sup> “recogido en la Tesis Doctoral "EL ARQUITECTO FRANCISCO GIL GONZALEZ Y LA ARQUITECTURA SALMANTINA" por Sara Núñez Izquierdo. Universidad de Salamanca”

Como hemos indicado, y a la vista del pormenorizado estudio del edificio desde su concepción hasta la fecha, **estas circunstancias no se dan en esta edificación**. Por los siguientes motivos:

- La estructura no es tradicional, es moderna.
- No está conformada con muros de carga sino con pilares de H.A.
- Los forjados no son de madera sino de viguetas tipo castilla y tableros de rasilla no de madera. Ni siquiera sistema “revoltón”.
- El núcleo de escalera no articula compositivamente la planta del edificio, quedando introducida en espacio no representativo, además sufre transformación conceptual en los proyectos originales.

La estructura no conforma el carácter del edificio. Las plantas ático y ampliaciones no han dependido de la conformación espacial de la estructura, sino de la creación de áreas según las necesidades de los nuevos usos.

La estructura está concebida exclusivamente como solución geométrica (modulación) simple y normal, determinado por las luces más comunes del sistema constructivo empleado, no existiendo espacios generados que requieran un sistema estructural de especial valor constructivo.

Los patios han sido generados únicamente buscando luces debido al fondo de la finca, sin desarrollar patios de especial interés arquitectónico, ni por sus dimensiones ni por sus fachadas. Las dimensiones han sido generadas para cumplir exclusivamente la normativa de la época.

A la vista de lo expuesto, se puede concluir que el único valor atribuible al edificio en cuestión es el de la fachada, como así se catalogó en el Plan General de 1984 de Salamanca, anterior al vigente.

El grado de protección estructural dificulta la posibilidad de intervención en el elemento catalogado. Sin embargo, la reducción de su catalogación a protección ambiental, sin menos cabo del interés arquitectónico del edificio, garantizaría tanto el mantenimiento del valor tipológico y estético del mismo, como el elemento fundamental de este grado de protección que consiste en la conservación de la fachada como volumen característico del edificio y que conforma la manzana.

(b) Edificio Hotel Alfonso X, coexistente con el Hotel Monterrey.

Al contrario de lo que ocurre con el Hotel Monterrey, el Hotel Alfonso X, no se encuentra catalogado en el actual Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Aptación 2004.

El edificio de la Calle Toro fue proyectado por Francisco Gil, dentro del concepto de arquitectura desornamentada al igual que muchos de sus compañeros que abandonando el historicismo (periodo de 1939 a 1959). Proyecto en el cual, se propone la simplicidad, la limpieza compositiva y la austeridad ornamental, optando por la modernidad y desarrollo de la altura, con fuentes en la Arquitectura madrileña.

A la vista de lo expuesto en los análisis de los edificios se indica:

**Aunque la fachada no tiene nada que ver con la fachada del edificio Hotel Monterrey, la composición estructural es la misma, mismo sistema de construcción de muros y forjados,**

**empleo de los mismos materiales y mismo concepto de hueco de escalera con el ascensor central. Todo ello debido evidentemente a los sistemas constructivos empleados en la década.**

El Plan General de Salamanca no tiene catalogado este edificio ni ambiental ni estructuralmente. Es decir la estructura del edificio no se considera merecedora de protección alguna, evidentemente debido a las consideraciones en la historia de creación y de construcción de las edificaciones, expuestas anteriormente. Se trata de un sistema estructural convencional que se utilizaba para otros edificios proyectados por el mismo Arquitecto y mismo Promotor, en la misma zona urbana, coincidentes en el tiempo y para destinarlo a usos idénticos.

Sin embargo, en el caso del Hotel Monterrey, aunque construido con el mismo criterio y sistema estructural, el elemento que lo distingue y es digno de conservación lo constituye su fachada por las razones anteriormente expuestas, siendo suficiente para resaltar el valor de la misma y su volumen, con mantenimiento de las condiciones estéticas de la manzana.

#### 1.4 Cronología posterior

A partir de estas fechas, los dos edificios han ido de la mano tanto en su uso como en sus diferentes propietarios, realizándose diferentes proyectos en conjunto y en aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de 1984 entonces vigente.

Con protección ambiental para el edificio Monterrey de la calle Azafranal, sin protección alguna para el edificio de la calle Toro.

Como se ha indicado, ambos edificios se encuentran unidos en las plantas Sótano-1, Baja y Primera, tal como se describen en los Planos de sus estados actuales.

El solar conjunto tiene una superficie total de 1.267,60 m<sup>2</sup>.

**En fecha 18 de octubre de 2005 se presentó un PROYECTO BÁSICO, desarrollando los dos edificios citados como: PROYECTO BÁSICO de 75 Viviendas, Locales y Garajes realizado por los Arquitectos Moisés Gómez Crego, Bonifacio Reyes Reyes y Pablo Andrés Bravo para PROMOCIONES GRAN MONTERREY S.L. nuevo propietario de los edificios de las calles Azafranal 21-23 y calle Toro 64 de Salamanca.**

Posteriormente se desarrolla un **proyecto básico reformado y de ejecución** donde se corrigen determinadas prescripciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Salamanca.

Este proyecto reformado obtiene la correspondiente licencia de obras de fecha 19 de enero de 2007.

El 30 de enero de 2007 y 16 de marzo de 2007 se publica la aprobación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004: Texto refundido:

- BOCyL:23/01/2007, BOP: 30/01/2007 y 16/03/2007.
- ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

Posteriormente llega la crisis inmobiliaria y el proyecto no se llega a ejecutar, ni siquiera comienzan las obras.

## 1.5 Justificación de la conveniencia de la modificación y acreditación del interés público

El Art. 169.3º b) del RUCyL requiere la justificación de la conveniencia de la modificación y la acreditación de su interés público.

Con base en el citado precepto y no sin antes realizar una mención a la discrecionalidad de la que goza la Administración en el ámbito del urbanismo, como ha recogido la jurisprudencia del Tribunal Supremo, más adelante se exponen los motivos que han llevado a la necesidad de acometer la presente modificación.

En efecto, como ya dictó la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en su Sentencia de 19 de octubre de 2016, recurso de casación 2625/2015, “la Administración goza de cierta discrecionalidad a la hora de planificar, gracias a las prerrogativas que le confiere la normativa urbanística. De esta forma, la única condición que, en principio, se le va a exigir a la Administración será la de motivar de forma suficiente y adecuada las decisiones que tome en relación con el planeamiento urbanístico de la ciudad.”

La presente modificación tiene por objeto dar respuesta a las nuevas necesidades de carácter social que, con el transcurso del tiempo, se han puesto de manifiesto y que tienen su indiscutible efecto en los edificios que las han de albergar; todo ello sin menoscabar aquellos elementos que, realmente, resultan susceptibles de protección por su valor histórico y cultural como ocurre en el presente caso.

La facultad del *ius variandi* que ostenta la Administración en la redacción del planeamiento, con el objeto de adaptarlo a las circunstancias vigentes en cada momento, ha sido reconocido por el propio Tribunal Supremo en sentencias como la anteriormente referida, en cuanto que esta “potestad de la administración tiene su razón de ser en la propia finalidad del planeamiento, la cual no es otra que dar respuesta a las necesidades sociales que van surgiendo a lo largo del tiempo, de lo que se deriva que los instrumentos de planeamiento no sean documentos estáticos, sino todo lo contrario, documentos dinámicos que sean capaces de dar respuesta razonables y de forma eficaz a las nuevas necesidades que el propio devenir de la ciudad hagan imprescindibles.

En esta materia, se ha afirmado con reiteración que la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público, justifican plenamente el “*ius variandi*” que en este ámbito se reconoce a la Administración. No obstante, esta potestad de innovación del planeamiento debe ponerse en relación directa con las exigencias del interés público, actuando para ello discrecionalmente, no arbitrariamente, y siempre con observación de los principios contenidos en el art. 103 de la Constitución.

En consonancia con lo anterior, la modificación propuesta se considera conveniente para adaptar el grado de protección a la realidad del interés arquitectónico que verdaderamente atesorar el inmueble, que no es otro que los elementos de sus fachadas, que contribuyen a configurar el ambiente urbano pero que, necesariamente ha de cohonestarse con la necesidad de flexibilización de actuación sobre el inmuebles, evitando con ello un su sobrevenido abandono por falta de interés de su conservación y su mantenimiento, con el perjuicio que se ocasionaría al patrimonio cultural de la Ciudad por una eventual falta de uso derivada de una excesiva sobreprotección de otros elementos que carecen de la necesaria relevancia arquitectónica.

Es evidente que el catálogo no está muy acorde con la realidad del inmueble en este caso, ya que la catalogación con grado estructural no se extiende a edificios residenciales vecinos,

algunos de idéntica construcción y otros que nunca han formado parte integrante del complejo catalogado de la Ciudad.

Esta misma discordancia del planeamiento con la realidad del uso del edificio ha sido bien aceptada por el Ayuntamiento ya que ha sido voluntad municipal adaptar el edificio a usos permitidos que “crean Ciudad” y revitalizan el entorno urbano. Aceptación reflejada en la en el planeamiento por medio de la incorporación del uso Residencial además del uso Hotelero, con viviendas y locales comerciales que revitalicen la zona y evitar la pérdida de su intensidad urbana, debido a las bajas intervenciones en los edificios en el barrio. Es por ello por lo que resulta de interés público la flexibilización de actuaciones en evitación de la proliferación de edificios muy protegidos pero desocupados, u ocupados ilegalmente como consecuencia de su abandono. Esta flexibilización en la catalogación del edificio (siendo el interés principal la conservación de la fachada), será el medio para que su abandono no se produzca, lo que provocaría pérdida de elementos de interés del edificio y su degradación.

El actual uso Hotelero es un uso con muy baja intensidad de colectividad ciudadana, con locales de grandes vestíbulos, profundos, oscuros y poco agraciados, con la consiguiente y contrastada falta de interés comercial. La combinación de estas características con la rigidez que la vigente protección estructural produce en la adaptación del edificio a un uso residencial permitido que perjudica es determinante de un eventual deterioro de la vida urbana del barrio, en caso de producirse la pérdida del interés por sus propietarios en la continuidad de la explotación del inmueble como Hotel, agravando con ello el interés público y beneficio colectivo del ámbito urbano afectado.

La necesaria rehabilitación de su fachada y elementos singulares que tienen valor obliga a no cerrar las puertas de la conservación del inmueble por no poder ser adaptado a las necesidades actuales de la zona, necesidades que se describen principalmente como aumento de actividad residencial (por ello el cambio de uso aprobado en el PGOU), actividad comercial y actuaciones de rehabilitación y conservación de las fachadas que conforman la imagen arquitectónica del barrio. Modificación que de no producirse provocaría un abandono continuo del edificio tal como se está produciendo actualmente.

Esa posibilidad se abre si la modificación planteada permite el aprovechamiento con otros usos del inmueble, (uso residencial y comercial) y disposición de medios urbanísticos para afrontar obras de reforma necesarias para mantener el edificio en condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad, y ornato público, condiciones de conservación general, que suponen un deber de los propietarios de bienes inmuebles recogido expresamente en el Art. 19 del RUCyL.

Por los mismos motivos se ha procedido a modificar catalogaciones estructurales en edificios próximos, tanto públicos como privados, debido a las mismas consideraciones expuestas anteriormente.

En la presente modificación se justifica pormenorizadamente y técnicamente la inexistencia de verdaderos motivos que justifiquen el valor estructural del edificio, en contraposición con la necesidad de flexibilización de su protección para adaptarlo a la trama urbana y evitar su deterioro paulatino.

La modificación propuesta se considera conveniente para adaptar el grado de protección a la realidad del interés que atesora el inmueble, que no es otro que su fachada Historicista y sus elementos que la componen, que contribuyen a configurar el ambiente urbano, que son los que le reconoce la propia ficha de Catálogo del PGOU de Salamanca pues solo incluye en su descripción de dichos elementos exteriores.

Es evidente que el catálogo no está muy acorde con la realidad del inmueble pues como se ha expuesto, las características de este grado estructural se extiende no solo a un edificio sin valor de su configuración estructural, ni al sistema proyectado, ni a sus elementos ni a los espacios y patios que configuran la estructura, ni a elementos interiores en la ficha del edificio y que además son idénticos a edificios sin esta protección, nivel de valor que ya se ha justificado anteriormente.

Por otro lado:

- Partimos de la base de que en fecha 19 de enero de 2007 se concedió licencia urbanística y de obras a un Proyecto de Ejecución objeto de este expediente, donde solamente se conservaba la fachada, sin que este proyecto implicara una alteración sustancial a la identidad del edificio, pues es evidente que de haber sido así no se hubiera concedido la licencia.
- Por tanto, si en el año 2007, el proyecto no producía una alteración sustancial, mucho menos puede producirla actualmente, pues el criterio de “alteración sustancial a su identidad” no depende del año sino de “concepto”.

Es necesario que la necesidad de conservación de elementos de interés no choque frontalmente con la necesidad de flexibilidad de actuación sobre sus inmuebles.

Es evidente que en este caso, el catálogo no está muy acorde con la realidad del inmueble ya que la catalogación con grado estructural se extiende a un edificio residencial con valor histórico únicamente historicista de su fachada, formando parte integrante del complejo urbano de la época.

Pese a ser un edificio dedicado a Hotel, desde mucho antes de la redacción del actual planeamiento urbanístico, éste limitaba su uso al terciario. El mismo Plan reconoce la flexibilidad de destinarlo a uso Residencial (que es como se creó primeramente) y siendo voluntad del promotor y municipal adaptar los usos permitidos a los que ha tenido y permitir una flexibilidad de adaptación del edificio a los planteamientos edificatorios actuales, como medio para que su reutilización no produzca la pérdida de elementos de interés.

El refrendo del documento por parte del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca al conceder aprobación al proyecto que fue presentado anteriormente y por el que se obtuvo Licencia, aceptando la justificación aportada respecto del interés público, acredita de forma clara la misma.

#### 1.6 Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente

De cara al cumplimiento de la exigencia contenida en el Art. 58.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y al artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se presenta ahora un análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación general del Municipio.

La propuesta de modificación puntual del grado de protección de parte del inmueble, no influye en modo alguno en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes ni sobre la ordenación general vigente, entendiéndose por tal lo regulado por el Art. 80º del RUCyL, contenido en la Sección 2ª “Ordenación General” del Capítulo II “Plan General de Ordenación Urbana”, al limitarse a una modificación puntual de “Catálogo” respecto a las determinaciones de ordenación general.

La limitación que supone la clasificación actual del inmueble en relación con el uso no permite la adaptación a las difíciles circunstancias económicas que atravesamos, que producen una drástica reducción de necesidades de revitalización del espacio para las actividades residenciales necesarias actualmente, lo que puede provocar el deterioro futuro por falta de uso.

Es necesario que se adapte el uso permitido a la realidad del inmueble, ampliando el abanico de posibilidades en el mismo.

En la edificación objeto de la presente modificación, el grado de protección asignado se considera excesivamente alto, lo que implica una restricción en las posibilidades de intervención incompatible con la puesta en valor de los elementos que se pretenden proteger, impidiendo además la adecuada adaptación a los usos y tipologías previstos por el planeamiento cuya conservación responde a la necesidad de preservar la imagen del paisaje urbano y de los valores estéticos y tipológicos de la arquitectura ecléctica e historicista propia de la zona en la que se encuentra, constituyendo la base del recuerdo histórico de barrio.

La modificación aquí propuesta se justifica en la necesaria aplicación de los mecanismos normativos que permitan mejorar la consecución de los fines planteados en el PGOU de Salamanca. Es decir, racionalizar las posibilidades de intervención sobre las edificaciones incluidas en el catálogo solo puede redundar en beneficio de la conservación de aquellos valores contenidos en las mismas que justificaron su inclusión en el mismo en su momento. En los casos de precisión y puesta en concordancia de los distintos documentos constitutivos del Plan General, la presente modificación se justifica en el necesario establecimiento de un régimen de intervención más realista sobre el inmueble.

El interés público de esta modificación se acredita en la racionalización de las condiciones de protección del inmueble tratado en este documento, consecuencia de lo cual ha de ser la mejora en las condiciones de protección de aquellos elementos realmente valiosos que ostenta, así como en la clarificación del régimen urbanístico de aplicación.

## **2. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone adecuar a la realidad existente el grado de protección del edificio pasando a ser ambiental en el catálogo del P.G.O.U. de Salamanca.

### **TÍTULO III. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES.**

No se han aprobado definitivamente Directrices de Ordenación Territorial que afecten al Municipio de Salamanca. Tampoco existen a nivel provincial o regional, por lo que se puede decir que no existe incidencia de esta modificación en la ordenación territorial.

Por otra parte, el tipo de modificación que se plantea, se refiere exclusivamente a aspectos puntuales de la catalogación de bienes protegidos, por lo que carece de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, que tienen un alcance mucho más general.

Sin embargo, la modificación propuesta si incide sobre determinaciones de ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana, pues como queda justificado a lo largo de esta Memoria, se proponen alteraciones en el Catálogo de elementos protegidos. Tal como establece el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, una de las determinaciones de

ordenación general que debe establecer el PGOU es la catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

#### TÍTULO IV. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DE EQUIPAMIENTOS

La modificación propuesta no supone la disminución de la superficie ni de la funcionalidad de la superficie ni de la funcionalidad de los espacios libres públicos y de los equipamientos, al tratarse de meras alteraciones de las determinaciones fijadas en el Catálogo de Edificios de Interés. Por lo tanto, no procede la previsión de nuevas superficies señaladas en el art. 172 del RUCyL.

#### TÍTULO V. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL AUMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La presente modificación no supone un aumento del volumen edificable o en la densidad de la población previstos por el Plan General en la zona afectada, al referirse a meras precisiones determinativas.

Como se ha repetido a lo largo de la Memoria, lo que se pretende es la modificación del grado de protección del inmueble para dar la posibilidad de permitir obras, que no están permitidas en el grado de protección asignado en la actualidad.

Por ello, no 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 que pudieran estar afectadas debido también a la inexistencia de estas.

#### TÍTULO VI. TRÁMITE AMBIENTAL

La presente modificación carece de incidencia sobre aspectos ambientales, entendiéndose, en relación con el art. 169 del RUCyL, y el trámite ambiental previsto en el art. 157, que el presente documento no constituye ninguno de los supuestos que deban someterse al citado trámite ambiental.

#### TÍTULO VII. 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 para la presente modificación 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.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

En el caso que nos ocupa, la presente modificación no conlleva aumento o variaciones de ningún tipo de riesgos tanto naturales como tecnológicos para la población y su peligrosidad en el ámbito del término municipal.

Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una modificación del vigente P.G.O.U. de Salamanca.

No obstante, se indica que el ámbito de la modificación, está fuera de la zona de inundaciones contempladas, así como separada de zonas de carreteras y ferrocarriles. Sobre otros riesgos naturales como de incendios forestales carece de repercusión al encontrarse en una zona urbana consolidada, y en cuanto a deslizamientos de terrenos, tampoco tiene influencia al no existir este riesgo en el subsuelo como se ha podido comprobar en la construcción de las edificaciones del entorno.

El proyecto de la Norma Sismorresistente que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, analiza que en el territorio municipal de Salamanca los valores de aceleración sísmica son inferiores a 0,04 g, por lo que, no es necesario establecer medidas preventivas.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, el ámbito se localiza alejado de centrales nucleares. En cuanto al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito se encuentra separado de vías importantes de transporte. Asimismo, no existe almacenamiento de sustancias peligrosas por lo que, es claro que no se aumenta ni varían las condiciones existentes sobre los riesgos mencionados.

En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente modificación, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no siendo necesario, por las propuestas que formula la presente Modificación Puntual, adoptar ninguna medida correctora.

## TÍTULO VIII. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO

La Modificación Puntual propuesta en el presente documento en lo que se refiere a la normativa en materia de ruido, no tiene ninguna incidencia ya que se trata de rebajar el nivel de protección del edificio, y el mapa de Ruido de Salamanca ya ha sido confeccionado con las alineaciones actuales que no son modificadas al mantenerse el nivel ambiental (fachadas).

## TÍTULO IX. TRAMITACIÓN

- La competencia para la aprobación inicial y provisional de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) la tiene atribuida el Pleno (art. 22.2 c LBRL.). La competencia para la aprobación Definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma salvo que la modificación no afecta a ordenación general.
- La Modificación del PGOU se someterá tras su aprobación inicial a un periodo de información pública de conformidad con lo establecido en el art. 155 del RUCyL, durante el cual cualquier persona física y jurídica podrá examinar la documentación y formular alegaciones. A tal efecto, el Ayuntamiento dispondrá en las oficinas municipales de un ejemplar completo y diligenciado del documento inicialmente aprobado, el cual también podrá ser consultado en formato digital en la página web municipal ([www.aytosalamanca.es](http://www.aytosalamanca.es)).
- La Modificación del PGOU se someterá a los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo dispuesto en el art. 153 del RUCyL, y la ORDEN FOM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- El documento que se presente para aprobación provisional deberá tener en cuenta, además de las prescripciones en su caso señaladas en el acuerdo de aprobación inicial, las alegaciones que sean estimadas, y los informes sectoriales emitidos.
- El art. 169.4 del RUCyL establece que la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican. Puesto que la presente modificación afecta a determinaciones de ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana, relativas a catalogación, corresponderá su aprobación definitiva a la Administración de la Comunidad Autónoma.

En Salamanca, a 31 de Julio de 2020



Fdo: Francisco Perales, Abogado  
Francisco Javier Gil Santos, Arquitecto col. 2216 del COAL

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA**

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004.

**MODIFICACIÓN DEL GRADO DE CATALOGACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN  
EXISTENTE. FICHA 630 / E-305**

Situación: Calle Azafranal 21-23 “Edificio Hotel Monterrey” (37002) Salamanca

Promotor: MONTERREY 2016 S.L. con CIF B-37553690

Francisco Javier Gil Santos, Arquitecto col. 2216 del COAL

javiergil.arqto@telefonica.net

Redactores: Francisco Perales, Abogado

francisco.perales@dlapiper.com>

**FICHAS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



**Denominación:** Hotel Monterrey

**Localización:** CL AZAFRANAL, 21

**Ref. Catastral:** 61876 11A **Identificación 1984:**

**Nº FICHA**

630

**E-305**



**Fecha Construcción:** Hacia 1960

**Estilo:** Historicismo

**Autor:** Francisco Gil

**Propiedad:** Privada

**Usos:**

**Materiales Fachada:** Sillería de piedra franca

**Características singulares:** Empleo de orden gigante, frisos, columnas, frontones, pináculos, cariátides, etc...

**ESTADO CONSERVACION:** Bueno

**Fachada:**

**Estructura:**

**Cubierta:**

**GRADO DE INTERES:**

**Histórico:**

**Arquitectónico:** Edificio en esquina con tres torreones y carácter monumentalista

**Urbano:** Situado en un ambiente bastante alterado, que contribuye a caracterizar

**CATALOGO 1984**

**CATALOGO 2004**

**Estructural**

**Intervención posterior al año 1984:**

	<b>RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL</b>	X
	<b>VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA</b>	
	<b>VACIADO INTERIOR</b>	
	<b>MANTENIMIENTO FACHADAS</b>	X
	<b>DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS</b>	
	<b>REPETICION DE CUBIERTAS</b>	X
	<b>REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS</b>	
	<b>Mantenimiento elementos originales</b>	X
	<b>Nº DE PLANTAS</b>	Existente

**Obras permitidas**

**Valoración de la Intervención:**

**Observaciones:**



**Denominación:** Hotel Monterrey

**Localización:** CL AZAFRANAL, 21

**Ref. Catastral:** 61876 11A **Identificación 1984:**

**Nº FICHA**

630

**E-305**



**Fecha Construcción:** Hacia 1960

**Estilo:** Historicismo

**Autor:** Francisco Gil

**Propiedad:** Privada

**Usos:**

**Materiales Fachada:** Sillería de piedra franca

**Características singulares:** Empleo de orden gigante, frisos, columnas, frontones, pináculos, cariátides, etc...

**ESTADO CONSERVACION:** Bueno

**Fachada:**

**Estructura:**

**Cubierta:**

**GRADO DE INTERES:**

**Histórico:**

**Arquitectónico:** Edificio en esquina con tres torreones y carácter monumentalista

**Urbano:** Situado en un ambiente bastante alterado, que contribuye a caracterizar

**CATALOGO 1984**

**CATALOGO 2004**

**Ambiental B**

**Intervención posterior al año 1984:**

<b>RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL</b>	X
<b>VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA</b>	
<b>VACIADO INTERIOR</b>	X
<b>MANTENIMIENTO FACHADAS</b>	X
<b>DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS</b>	
<b>REPETICION DE CUBIERTAS</b>	
<b>REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS</b>	X
<b>Mantenimiento elementos originales</b>	X
<b>Nº DE PLANTAS</b>	Existente

**Obras permitidas**

**Valoración de la Intervención:**

**Observaciones:**



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE  
**SALAMANCA**  
REVISION-ADAPTACION 2004

Documento: Catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas  
Plano: Niveles de Protección

Escala: 1: 1.000



**Parcela con elemento o edificación catalogado**

**Nivel de Protección**

	Rehabilitado	Sin rehabilitar
B.I.C.		
Integral		
Estructural		
Ambiental A		
Ambiental B y C		
Ambiental D (Delimitación)		

**Elementos urbanos protegidos**

- Entorno B.I.C. declarado:
- Entorno B.I.C. Propuesto:
- Delimitación C.H.A.:



Plano: 4.3-OG (Hoja 7368N)

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca  
Oficina de Plan General

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE  
**SALAMANCA**  
REVISION-ADAPTACION 2004

Documento: Catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas  
Plano: Niveles de Protección

Escala: 1: 1.000



Parcela con elemento o edificación catalogado  
Edificación o elemento catalogado

Nivel de Protección

- |                                   |              |                 |
|-----------------------------------|--------------|-----------------|
|                                   | Rehabilitado | Sin rehabilitar |
| B.I.C. Integral                   | ●            | ●               |
| B.I.C. Estructural                | ■            | ■               |
| B.I.C. Ambiental A                | ★            | ★               |
| B.I.C. Ambiental B y C            | ▲            | ▲               |
| B.I.C. Ambiental D [Delimitación] | —            | —               |

Elementos urbanos protegidos

Entorno B.I.C. declarado

Entorno B.I.C. Propuesto

Delimitación C.H.A.