

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE CABRERIZOS.
UNIDAD DE ACTUACION AISLADA calle Miguel Delibes.
ORDENACION DETALLADA
CABRERIZOS (SALAMANCA)
PROMOTOR:
D. FRANCISCO JAVIER MARTIN DOMINGUEZ**

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO

C/ SAN PABLO, 13-15, 3ªA. 37001 SALAMANCA
PI/ DE ESPAÑA, 7, oficina 4. 37210 VITIGUDINO
Tf./Fax 923.261364 jose.arribas@coal.es



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABRERIZOS.
UNIDAD DE ACTUACION AISLADA calle Miguel Delibes.
ORDENACION DETALLADA.
CABRERIZOS (SALAMANCA)
PROMOTOR: D. FRANCISCO JAVIER MARTIN DOMINGUEZ

101103 mod puntual NS Cabrerizos

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. José Arribas Mínguez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

INTRODUCCION

0.1.- FINALIDAD.-

Se trata de la redacción de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos (Salamanca) en lo referido a la ordenación detallada y fijación de alineaciones del Estudio de Detalle delimitado entre la calle Miguel Delibes y la calle Eras. El promotor es D. Francisco Javier Martín Domínguez.

0.2.- MARCO LEGAL.-

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, según contempla el artículo 47.

La Ley de Bases Reguladora del Régimen Local, 7/85, señala como competencias los Municipios, la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, tal y como previene su artículo 25,2, d); mediante la aprobación de los oportunos planes y demás instrumentos, según establece el artículo 50 del R. Decreto 2.568/86, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. La Diputación Provincial tendrá como competencias propias la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, indica el artículo 36.1, b) de dicha ley.

La presente modificación puntual se redacta teniendo en cuenta la legislación urbanística autonómica. En concreto la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de

medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2008) y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009) que entro en vigor el 17 de agosto de 2009.

Como consecuencia de la entrada en vigor el 1 de julio de 2007 de la Ley de Suelo, /2007, la Junta de Castilla y León publica una Orden FOM/2007, de 12 de junio, por lo que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Esta Orden analiza las consecuencias de la entrada en vigor de la Ley estatal de Suelo, en las leyes y reglamentos urbanísticos vigentes en la Comunidad.

0.3.- ANTECEDENTES

En la tramitación de planeamiento urbanístico en la población de Cabrerizos, los pasos más destacados se describen a continuación hasta la actualidad. Tras el fracaso de las Normas Comarcales se espero a la aprobación del Plan General de Salamanca para que cada municipio afectado por ellas pudiera redactar sus propias Normas. Como consecuencia de ello se redactaron las primeras Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos, aprobadas definitivamente en la sesión del día 31 de enero de 1989 de la Comisión Provincial de Urbanismo. Fueron redactadas por el arquitecto de Salamanca, D. Luís Blanco Berna. Estas Normas tuvieron un grado de cumplimiento elevado en las zonas del casco urbano, ensanches y sectores de suelo apto para urbanizar pero no pudieron resolver la problemática en los sectores alejados del casco como son las zonas del Arenal del Ángel, Aldehuela de los Guzmanes y carretera de Salamanca así como la problemática de infraestructura. Los problemas urbanísticos que ya tenía Cabrerizos antes de las aprobación de esas Normas siguen existiendo ya que aquellas no los resolvían de una forma realista y esto unido al grado de incumplimiento de las Normas en estas zonas problemáticas. Una vez redactados los planeamientos de segundo grado previstos en las Normas y por lo tanto agotadas estas, se redactó la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Cabrerizos (en adelante **RNSC**) que se pretenden modificar puntualmente en el presente documento.

En años pasados se redactó el Plan General de Cabrerizos, que obtuvo la aprobación inicial, pero dadas las dificultades posteriores en su tramitación y pasado el plazo de dos años sin que se haya producido la aprobación definitiva, dejaron de tener validez según los criterios del RUCyL. Este documento trataba de ordenar el futuro desarrollo del término municipal, adaptándose a la normativa urbanística de Castilla y León, modificando sustancialmente la RNSC en cuando a los ámbitos de los sectores a desarrollar, tipologías edificatorias, etc., que no se entiende necesario analizar dado el objeto principal del presente documento.

La vigente Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales cuenta con la aprobación definitiva de la sesión del día 30 de noviembre de 1995 de la Comisión Provincial de Urbanismo. Además del planeamiento de desarrollo se han aprobado cuatro modificaciones puntuales de las mismas con las siguientes aprobaciones definitivas:

I	Modificación puntual	13 de octubre de 1999
II	Modificación puntual	30 de noviembre de 2001
III	Modificación puntual	3 de mayo de 2002
IV	Modificación puntual	1 de abril de 2003

Se adjunta certificación del Ayuntamiento de Cabrerizos sobre el proceso de tramitación de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, RNSC. Posteriormente, se procedió a la publicación de la aprobación definitiva de la RNSC, al no haberlo efectuado en su momento la Comisión provincial de urbanismo de Salamanca.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
SALAMANCA

D. JOSE MELCHOR GOMEZ LORENZO, Secretario de Administración Local con ejercicio en el Ayuntamiento de Cabrerizos, provincia de Salamanca.

CERTIFICO: Que según consta en los archivos de este Ayuntamiento y en concreto en expediente de Revisión de Normas Subsidiarias de Cabrerizos, redactado por D. Jose Arribas Minguez, el mismo fue aprobado en las fechas siguientes:

Aprobación Inicial: el 30 de junio de 1994, por el Pleno de la Corporación.

Aprobación provisional: el 30 de noviembre de 1994, por el Pleno de la Corporación.

Aprobación definitiva: el 30 de noviembre de 1995, por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Lo que certifico a los efectos oportunos y a petición del interesado todo ello de orden de la Sra. alcaldesa y con su visto bueno.

En Cabrerizos a 14 de marzo de 1997.

VºBº

LA ALCALDESA

EL SECRETARIO

Fdo. M^a. Lourdes Villoria Lopez

Fdo. José Melchor Gomez Lorenzo



0.4.- FINES Y OBJETIVOS

Las finalidades y objetivos específicas del presente instrumento de modificación puntual de planeamiento es la de redefinir los parámetros que mas adelante de detallan, a los efectos de enmarcar el terreno objeto del presente documento en el Régimen Jurídico aplicable para cada tipo de suelo, de acuerdo con los artículos 91.a) y 92.b) de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La finalidad y objetivo único esta referido a una parte del ensanche E.R.-1 delimitada como E.D., estudio de detalle para la apertura de la calle "B", dentro del suelo urbano consolidado de la localidad de Cabrerizos. La apertura de la calle "B", actualmente denominada calle de Miguel Delibes, afecta a dos propiedades cuyas referencias catastrales y propietarios se enumeran a continuación:

Referencia catastral	localización	propietario
0498306TL8309N0001XH	CL MIGUEL DELIBES 4 N2-8 Suelo	FRANCISCO J. MARTIN DOMINGUEZ
0498331TL8309N0001TH	CL MIGUEL DELIBES 10 N2-14	ALFONSO CUADRADO RUIZ

El objetivo de la presente modificación puntual es definir una unidad de actuación aislada adaptando el límite de la unidad a la realidad física obtenida del levantamiento topográfico realizado, definir las alineaciones de la calle de nueva apertura y calle Eras e incluir la ordenación detallada de la unidad.

0.5.2.- INFORMACION PÚBLICA.-

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Boletín Oficial de la Junta y en uno de los periódicos de mayor difusión, se inicia el período de información pública del Proyecto aprobado, por el plazo de mínimo de un mes, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso.

0.5.3.- INFORME DE LAS ALEGACIONES.-

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso, a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento, si estas fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo período de información pública.

0.5.4.- APROBACION PROVISIONAL

El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento.

0.5.5.- APROBACION DEFINITIVA

El expediente se someterá a la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

0.5.6.- ENTRADA EN VIGOR

El proyecto, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

0.6.- EFECTOS DE LA APROBACION

(Capitulo V de la Ley 4/2008, de medidas de Urbanismo y Suelo).

0.6.1.- PUBLICIDAD

El presente documento será público y cualquier persona podrá consultarlo en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable, debiéndose facilitar por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, a partir de la solicitud.

0.6.2.- EJECUTIVIDAD

Una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Proyecto, este será ejecutivo (art. 60 de la Ley 4/2008, de medidas de Urbanismo y Suelo).

0.6.3.- OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Proyecto, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias y el desarrollo del planeamiento de segundo grado. (art. 62 de la Ley 4/2008, de medidas de Urbanismo y Suelo).

0.6.4.- LEGITIMIDAD EXPROPIATORIA

La aprobación definitiva del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los edificios. (art. 63 de la Ley 4/2008, de medidas de Urbanismo y Suelo).

0.6.5.- EFECTOS TRIBUTARIOS

La clasificación del suelo que se establece en el presente proyecto, así como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

II.- MEMORIA VINCULANTE

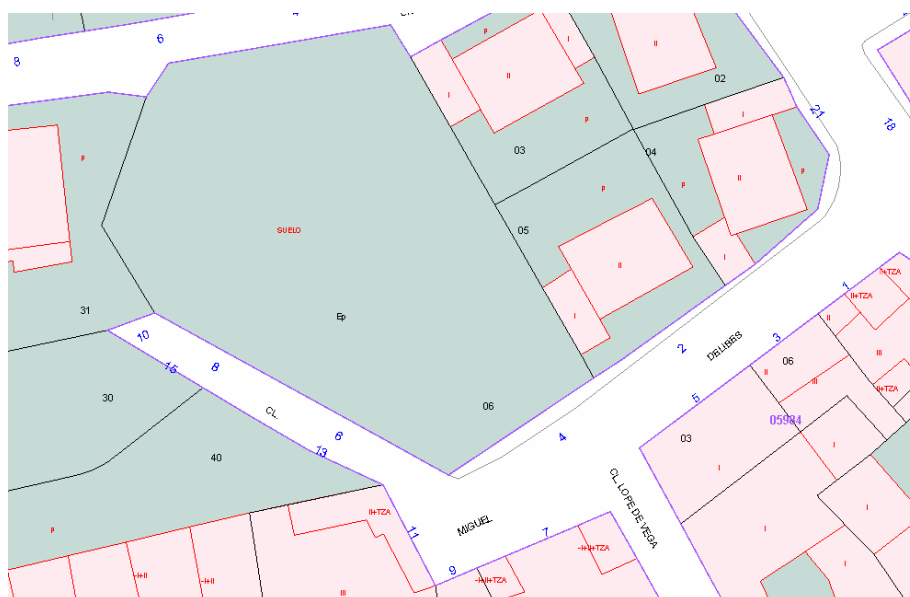
1.- DIAGNOSTICO.-

El efecto que supuso la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de la localidad de Cabrerizos y de sus posteriores modificaciones puntuales ha sido un desarrollo de los sectores previstos en el perímetro del suelo urbano consolidado. Ya la RNSC delimitaba unos ámbitos de actuación en el suelo urbano para solucionar problemas de ordenación y alineaciones existentes. En el apartado de “áreas problema” se delimitaba una zona denominada en planos como E.D. con objeto de redactar un estudio de detalle para la apertura de la calle “B”, sin que hasta el momento, tras más de 15 de años en vigor, se haya desarrollado este. La prolongación de la calle Miguel Delibes hasta la calle de las Eras soluciona el problema de vialidad creado por la falta de continuidad de esta existiendo un “callejón” sin salida, y modifica las alienaciones de la calle Eras, en su lado norte, de forma que se ensancha esta calle, se de comunicación con la calle Miguel Delibes, y se resuelve convenientemente el acceso de las viviendas situadas en la propiedad de D. Alfonso Cuadrado y el grupo de viviendas adosadas existentes con acceso desde el callejón actual. Aunque la anchura fijada por la RNSC es de 8 m., se ha considerado por parte de la corporación municipal, suficiente una anchura de 6 m. al ser únicamente necesaria esta vía para el acceso puntual a las dos propiedades detalladas y se le puede dar el carácter de vía preferentemente peatonal. Con estos antecedentes se procede a la creación de una unidad de actuación aislada de la calle Miguel Delibes.

La RNSC definía una de las áreas problema de la siguiente forma:

DETECCION DE AREAS PROBLEMA.

. Apertura de la calle "B", actualmente denominada calle Miguel Delibes. Esta pendiente la redacción del Estudio de Detalle señalado en la RNSC. Se adapta el límite a la nueva cartografía y se fijan las alineaciones a la realidad física existente. Será necesario tramitar un Estudio de Detalle, proyecto de Normalización de Fincas y proyecto de urbanización.



2.- JUSTIFICACION URBANISTICA

La localidad de Cabrerizos tiene como planeamiento general vigente la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, que cuentan con la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión celebrada el día 30 de noviembre de 1995. En el apartado de "áreas problema" se delimitaba el estudio de detalle para la apertura de la calle "B".

La modificación puntual nº 1 de la RNSC, con aprobación definitiva de fecha 13 de octubre de 1999, definió las alineaciones en el ámbito del E.D.1, siendo las actualmente vigentes.

A los efectos de enmarcar el terreno objeto del presente documento en el Régimen Jurídico aplicable para cada tipo de suelo, de acuerdo con los artículos 91.a) y 92.b) de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se crea una Unidad de Actuación Asilada y se desarrolla la ordenación detallada para fijar las alienaciones del ámbito de actuación.

Por otra parte, se puntualiza el apartado contenido en el apartado 1.7.- CONDICIONES PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION de la Normativa General de la RNSC, en el sentido de que en determinadas vías de nueva apertura que tengan carácter peatonal en el casco urbano y ensanches, se podrán dar anchuras mínimas de 6 m. salvo que estén fijadas en el plano de alineaciones vigente.

Unidad de Actuación Aislada U.A.A-Miguel Delibes

Es el anteriormente denominado E.D.1, en la RNSC. Su objetivo es la apertura de la calle "B", actualmente denominada calle Miguel Delibes, entre esta calle y la calle de las Eras. Estaba pendiente la redacción del Estudio de Detalle señalado en la RNSC. Se adapta el límite a la nueva cartografía obtenida del levantamiento topográfico de la zona y se fijan las alineaciones a la realidad física existente con un anchura de calle peatonal de 6 m.. Al incluirse la ordenación detallada de la unidad no será necesario tramitar un Estudio de Detalle, pero si, posteriormente a la aprobación definitiva de la presente modificación puntual, un Proyecto de Normalización de Fincas y el correspondiente Proyecto de Urbanización que complete las infraestructuras ahora existentes y su conexión con las redes municipales en las condiciones que el Ayuntamiento acuerde. Este será redactado y sufragado por los propietarios de los terrenos afectados.

3.- FINES Y OBJETIVOS.-

Las finalidades y objetivos específicas del presente instrumento de planeamiento de la presente modificación puntual de la RNSC es definir una unidad de actuación aislada adaptando el límite de la unidad a la realidad física obtenida del

levantamiento topográfico realizado, definir las alineaciones de la calle de nueva apertura y calle Eras e incluir la ordenación detallada de la unidad, fijando las alineaciones de las calles afectadas.

4.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

La redacción de la presente modificación puntual de la RNSC cuenta con la oportunidad y conveniencia porque desde la aprobación definitiva de esta han pasado 15 años sin que hasta el momento se haya resultado uno de los problemas que afectaban al suelo urbano consolidado, afectando a la vialidad, accesibilidad y ordenación de la calle Miguel Delibes y la calle Eras. En estas dos vías existen “callejones” estrechos sin salida ni continuidad con el resto de los viales de casco. Como se ha dicho estaba prevista la redacción de un estudio de detalle, que no ha sido redactado. La presente modificación puntual recoge el criterio municipal de realizar una vía de carácter peatonal al estar, en la previsible práctica, el tránsito casi reducido para los residentes, con objeto de que la manzana quede definida y urbanizada, dada la configuración general de la zona ya consolidada. Por ello la modificación puntual contiene una Unidad de Actuación Aislada, coincidente con el anterior límite del estudio de detalle previsto, de forma que con la ordenación detallada no sería necesario redactar el estudio de detalle antes previsto.

5.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

La redacción de la presente modificación puntual de la RNSC, en aplicación del art. 169.3.b).3. debe contener un análisis de la influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio. Dado que la modificación no es relevante para la ordenación del territorio, dado el carácter propio de la modificación, se puede afirmar que esta modificación no supone ninguna influencia sobre la ordenación del término municipal, al no modificar la densidad ni el aprovechamiento general. Respecto a la ordenación, se puede decir que esta sigue los parámetros generales de la RNSC en cuanto al trazado de los viales del suelo urbano consolidado.

III.- NORMATIVA

Ordenanzas reguladoras

Se adoptan como Ordenanzas las contenidas en la RNSC vigentes y sus modificaciones puntuales aprobadas, para el ensanche E.R.-1 del suelo urbano consolidado, dado que el terreno objeto de modificación puntual se encuentra en el ámbito de ese ensanche.

Puesto que la presente modificación puntual no tiene como objeto el incremento de la edificabilidad

Puesto que se considera una de superficie del terreno afectado que no incrementa el suelo urbano consolidado de Cabrerizos, que teniendo las condiciones propias de esta categoría de suelo urbano consolidado antes de la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias (acuerdo CPU 30/09/1998, BOCyL 18/01/1999) y de la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 02/02/2004), por lo que no se contempla el calculo de cesiones en aplicación del art. 105 de la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009).

No se modifica ninguno de los parámetros contenidos en la vigente RNSC y sus posteriores modificaciones puntuales, estando sujetos los terrenos objeto de la presente modificación puntual a las futuras modificaciones de estas si las hubiera. Por ello no se considera necesario realizar unas nuevas ordenanzas reguladoras de la edificación ni de uso del suelo por lo que se considera cumplida la exigencia del art. 130.c) de la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se adjunta más adelante la ficha para el ENSANCHE E.R.-1 vigente.

ENSANCHE. ER

<i>Uso</i>	<i>Según C.C. Usos.</i>
<i>Tipología</i>	<i>Vivienda unifamiliar agrupada o aislada. Se podrá autorizar viviendas colectivas, con la tramitación de un Estudio de Detalle en el que no se supere el número de viviendas deducido de la parcela mínima ni las condiciones volumétricas y de retranqueo generales.</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>2 plantas y/o 7,50 m. (modificación puntual nº 3)</i>
<i>Parcela mínima</i>	<i>Aprovechamiento bajo cubierta</i>
<i>Edificabilidad neta</i>	<i>- una vivienda cada 200 m² para ER-1</i>
<i>Densidad global</i>	<i>solo en sector ER-2: 1,50 m²/m²</i>
<i>Alineaciones</i>	<i>30 viv/ha.</i>
	<i>Frente 3 m.</i>
	<i>Fondo 3 m.</i>
	<i>Lateral 3 m. (viv. unif.)</i>
	<i>- Se consolidan las alineaciones de las edificaciones existentes.</i>
	<i>- Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.</i>
	<i>- Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban</i>

un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

*Ocupación parcela 70 %
Aparcamiento Se construirá una plaza por vivienda*

Del análisis de las ordenanzas reguladoras en el sector E.R.-1, se deduce que son unas ordenanzas que para el sector E.R.-1, no fijan edificabilidad sino condiciones volumétricas de altura, número de plantas y retranqueos a los linderos y alineaciones. El único parámetro que se puede ver afectado por la modificación de la superficie neta resultante de la nueva ordenación propuesta es la del número de viviendas, que está fijado mediante el parámetro de la percalo mínima. Esta está fijada en 200 m² por vivienda. Por ello se hace una comparativa entre las superficies netas resultantes de la alineaciones fijadas en el modificación puntual de las RNSC nº 1 realizada sobre el levantamiento topográfico realizado y la superficie neta resultante de la nueva ordenación detallada. El objetivo es que la modificación puntual no implique un aumento del número de viviendas, debiendo prevalecer el resultante de las alineaciones anteriores en la parcela afectada de D. Francisco Javier Martín Pérez. De esta forma se obtiene los siguientes resultados:

<u>PLANEAMIENTO</u>	<u>SUP. PARCELA NETA</u>	<u>nº DE VIVIENDAS</u>
Mod. Puntual nº 1	767,67 m ²	3
U.A.A. Miguel Delibes	848,59 m ²	3

Como se aprecia en los resultados anteriores, pese a que la superficie neta resultante de la ordenación es de 848,15 m², y en aplicación de las ordenanzas le corresponderían 4 viviendas, sin embargo, se mantiene el número en **3 VIVIENDAS**, independientemente del parámetro de parcela mínima por vivienda. Fijando así el número de viviendas no se incrementa el aprovechamiento en el ámbito de la actuación.

Además del parámetro de parcela mínima, el otro parámetro que define el aprovechamiento de la unidad en el de la ocupación. Para el sector ER-1, la ocupación fijada es del 70 %. Trasladando el 70% de ocupación de la parcela prevista en el Modificación Puntual nº 1 de la RNSC nos da una ocupación máxima de 537,37 m². Trasladando esta ocupación a la nueva parcela neta de 848,15 m², el porcentaje de ocupación máximo permitido es del **63,36 %**.

Por lo tanto, al no modificar la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento de la parcela neta resultante respecto de la fijada anteriormente, no procede realizar una previsión de reservas de suelo para espacios libres y equipamientos.

Con estas consideraciones la ficha de las ordenanzas reguladoras para la Unidad de Actuación Aislada "Miguel Delibes" queda de la siguiente forma:

ENSANCHE.ER. Unidad de Actuación Aislada “c/ Miguel Delibes”

<i>Uso</i>	<i>Según C.C. Usos.</i>
<i>Tipología</i>	<i>Vivienda unifamiliar agrupada o aislada. Se podrá autorizar viviendas colectivas, con la tramitación de un Estudio de Detalle en el que no se supere el número de viviendas deducido de la parcela mínima ni las condiciones volumétricas y de retranqueo generales.</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>2 plantas y/o 7,50 m. (modificación puntual nº 3)</i>
<i>Parcela mínima</i>	<i>Aprovechamiento bajo cubierta - una vivienda cada 200 m² para ER-1 - Número máximo de viviendas: 3</i>
<i>Edificabilidad neta</i>	<i>No se fija.</i>
<i>Densidad global</i>	<i>30 viv/ha.</i>
<i>Alineaciones</i>	<i>Frente 3 m. Fondo 3 m. Lateral 3 m. (viv. unif.)</i>
	<i>- Se consolidan las alineaciones de las edificaciones existentes. - Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m. - Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.</i>
<i>Ocupación parcela</i>	63,36 %
<i>Aparcamiento</i>	<i>Se construirá una plaza por vivienda</i>

ORDENACION DETALLADA. ALINEACIONES

El objetivo de la ordenación detallada es fijar las alineaciones de la calle de nueva apertura en la prolongación de la calle Miguel Delibes hasta la calle de las Eras. Esta ordenación soluciona el problema de vialidad creado por la falta de continuidad de este, modifica las alineaciones de la calle Eras, en su lado norte, de forma que se ensancha esta calle, se de comunicación con la calle Miguel Delibes, y se resuelve convenientemente el acceso de las viviendas existentes actualmente con acceso desde el callejón actual. Aunque la anchura fijada por la RNSC es de 8 m., se ha considerado por parte de la corporación municipal, suficiente una anchura de 6 m. al ser únicamente necesaria esta vía para el acceso puntual a las dos propiedades detalladas y se le puede dar el carácter de vía preferentemente peatonal. Con estos antecedentes se procede a definir en los planos adjuntos, realizados sobre el levantamiento topográfico del ámbito de la unidad, las alineaciones de la calle Miguel Delibes y las de la calle Eras.

ORDENACION DETALLADA. URBANIZACIÓN

Puesto que el objetivo de la ordenación detallada es también completar la urbanización de la calle de nueva apertura en la prolongación de la calle Miguel Delibes hasta la calle de las Eras será necesaria la redacción posterior del

correspondiente Proyecto de Urbanización, según los esquemas detallados en los planos adjunto. Además de la pavimentación, se pretende el soterramiento de las líneas aéreas de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y redes de telefonía existentes. Se adjuntan fotografías del estado actual de la urbanización del “callejón” y de las citadas redes aéreas.





VISTA DE LAS CONEXIONES AEREAS EXISTENTES A LA ZONA DEL CASCO URBANO

El Proyecto de Urbanización que complete las infraestructuras ahora existentes y su conexión con las redes municipales en las condiciones que el Ayuntamiento acuerde será redactado y sufragado por los propietarios de los terrenos afectados.

Las condiciones serán las contenidas en el proyecto de urbanización que se redacte contendrá los criterios detallados en el apartado 1.7.- CONDICIONES PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION de la Normativa General de la RNSC con las condiciones contenidas en la presente modificación puntual, dado el carácter peatonal de la vía al estar, en la previsible practica, el transito casi reducido para los residentes. En este sentido se ha modificado el que en determinadas vías de nueva apertura que tengan carácter peatonal en el casco urbano y ensanches, se podrán dar anchuras mínimas de 6 m. salvo que estén fijadas en el plano de alineaciones vigente.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

En este documento se evalúan los diferentes costes que de desarrollo de la modificación puntual de la RNSC que nos ocupa, Proyecto de Normalización de Fincas, Proyecto de Urbanización y su ejecución material, que deben ser sufragados por los propietarios afectados.

También se incluye en este mismo documento el estudio de la financiación de los indicados costes, de acuerdo con la capacidad de cada uno de los propietarios, proporcionalmente al beneficio que obtienen con esta actuación, según se detalla mas adelante.

COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y HONORARIOS PROFESIONALES.

1.- OBRAS DE URBANIZACION.

Concretamente las obras que incluye el siguiente presupuesto estimado que se refieren única y exclusivamente a la urbanización de los siguientes elementos:

- Completar la urbanización de la calle de nueva apertura en la prolongación de la calle Miguel Delibes hasta la calle de las Eras. Con el presupuesto de contrata deducido de las superficies a urbanizar previstas se consideran los siguientes costos:

TOTAL EJECUCION MATERIAL.....	13.500 €
19 % BENEFICIO INDUSTRIAL Y G.G.....	<u>2.565</u>
	16.065
18 % IVA.....	<u>2.871,70</u>
PRESUPUESTO DE CONTRATA.....	18.956,70 €

2.- HONORARIOS PROFESIONALES.

Estos honorarios se consideran estimados para el momento y condiciones actuales pudiendo sufrir modificaciones.

Modificación puntual RNSC H = 2.000 €

PROYECTO NORMALIZACION FINCAS H = 900 €

PROYECTO DE URBANIZACION.:

H = Presupuesto x C_u / 100

P = 13.500 €

C_u = 8,00

Arquitecto:

H = 1.080 €

SEGURIDAD Y SALUD

ESTUDIO BASICO:

H = 300 €

Aparejador:

30 % H = 324 €

SEGURIDAD Y SALUD

COORDINACION:

H = 350 €

TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS = 4.954 €

18 % IVA

891,72

TOTAL

5.845,72 €

3.- ESTUDIO DE LA FINANCIACION.

1.- JUSTIFICACION DE LA AUTOSUFICIENCIA.

El coste total estimado, obra de urbanización y honorarios facultativos, es de **24.802,42 €**, que repartido entre la superficie neta correspondiente a los propietarios, en el ámbito del sector nos da la repercusión por m².

$$\frac{\text{coste total}}{\text{sup. neta}} \times \frac{24.802,42 \text{ €}}{848,59 \text{ m}^2} = 29,22 \text{ €/m}^2 \text{ neto}$$

El tipo de promoción lógica en esta localización es el de vivienda adosada, de nivel medio, pudiéndose realizar 3 viviendas según lo desarrollado en el presente documento, lo que supone una repercusión de los costes de urbanización por cada de vivienda de:

$$\frac{24.802,42 \text{ €}}{3} = 8.267,47 \text{ €/vivienda}$$

Para un tipo de vivienda adosada, con los precios de mercado actualmente conocidos en la localidad de Cabrerizos, de unos 300.000 € cada adosado, el porcentaje de repercusión de la urbanización en el valor de cada vivienda es:

$$\frac{8.267,47 \text{ €/vivienda}}{300.000 \text{ €}} \times 100 = 2,76 \%$$

Este porcentaje de repercusión de los costes de urbanización sobre el precio de venta de cada vivienda se entiende que es perfectamente asumible por el propietario incluido en el ámbito de la unidad de actuación Miguel Delibes definida en el presente documento.

2.- PARTICIPACION EN LA FINANCIACION.

La participación de cada uno de los propietarios afectados, en los costes de urbanización, será proporcional al valor urbanístico de sus respectivas fincas. Por lo tanto, se propone inicialmente como fórmula de participación de cada propietario en los costes de urbanización, la siguiente:

$$\frac{\text{COSTES TOTALES}}{\text{SUPERF. BRUTA TOTAL}} \times \text{SUPERFICIE BRUTA PARTICULAR}$$

Puesto que el único propietario afectado con posibilidad de materializar el aprovechamiento lucrativo que se obtiene del desarrollo de la ordenación detallada es D. Francisco Javier Martín Domínguez, y dados los acuerdos existentes con el otro propietario afectado D. Alfonso Cuadrado Ruiz, el primero será el encargado de completar la urbanización del ámbito.

ORDENACION DETALLADA. INFORME DE SOSTENIBILIDAD

El presente documento se redacta con posterioridad a la entrada en vigor de la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009), en cuyo artículo 136.2.d. dice que los Estudios de Detalle un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En este sentido se puede afirmar que la presente modificación puntual de la RNSC contiene una ordenación detallada que sustituye a la redacción posterior prevista de un Estudio de Detalle, por lo que procede la inclusión del informe de sostenibilidad.

En cuanto a la sostenibilidad económica, el estudio económico antes desarrollado llega a la conclusión de esta, sobre todo basado en la consolidación existente en el ámbito afectado. Por otra parte la urbanización prevista para la zona no afecta a ninguna inversión de las Haciendas Públicas que pudieran estar afectadas.

Dado que el ámbito afectado por el ámbito de la unidad de actuación con ordenación detallada creada se encuentra prácticamente consolidado, se puede afirmar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos dada la razón esgrimida de su consolidación.

ORDENACION DETALLADA. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento se redacta con posterioridad a la entrada en vigor de la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009), en cuyo artículo 136.1. dice que los Estudios de Detalle deben contener un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. En este sentido se puede afirmar que la presente modificación puntual de la RNSC contiene una ordenación detallada que sustituye a la redacción posterior prevista de un Estudio de Detalle, altera la ordenación vigente contenida en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos y sus modificaciones puntuales. Dado que el ámbito afectado por el presente documento se encuentra prácticamente consolidado la suspensión del otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos afecta a su desarrollo. En este sentido se propone una suspensión hasta el momento de la aprobación definitiva de la modificación puntual de la RNSC con un máximo de dos años contados desde el comienzo de su tramitación.

JUSTIFICACION DEL DECRETO 37/2007, de 19 de abril

Hago constar, en referencia al cumplimiento del Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León Decreto 37/2007, de 19 de abril en la en el ámbito de la unidad de actuación aislada objeto del presente documento:

1.- Que en la actualidad el terreno afectado esta libre de edificaciones

2.- Que cualquier actuación está sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Son Bienes de Interés Cultural, según la Ley 16/1985 y el Decreto 571/1963, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interés histórico-artístico que se pudiesen encontrar en el ámbito de la modificación puntual referida a la unida de actuación aislada dentro del suelo urbano consolidado de Cabrerizos. Igualmente los definidos en el art. 1.2 de la mencionada Ley 12/2002 y los bienes definidos en su art. 62 que integran el patrimonio etnológico. Igualmente se deberán cumplir los art. 59 y 60 de la misma ley respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales.

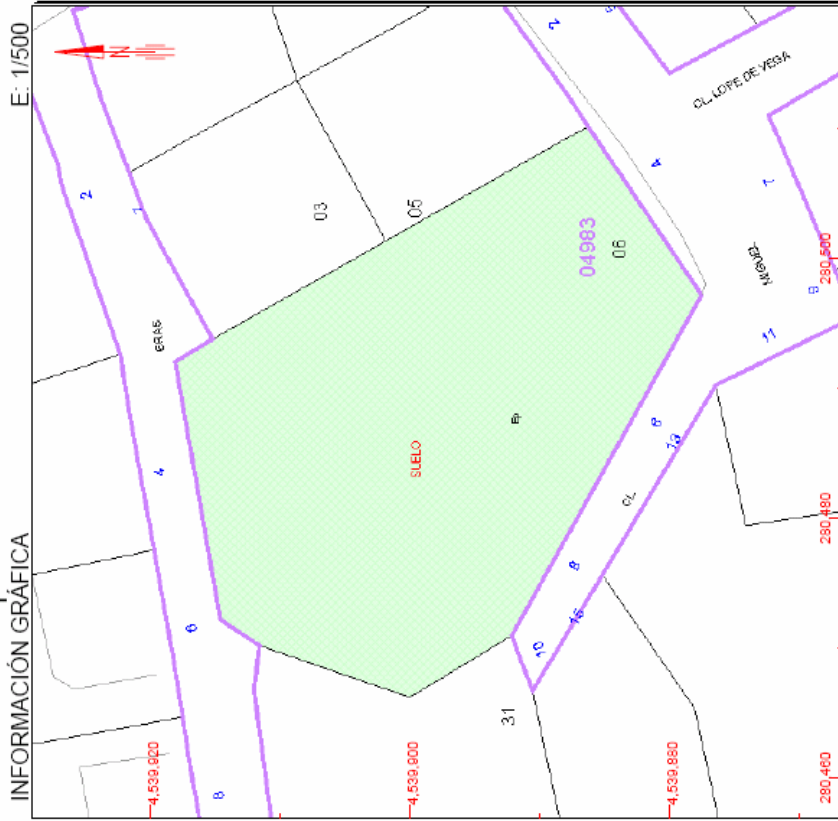
3.- La vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos contiene el catálogo de los bienes arqueológicos afectados en el ámbito de todo el término municipal, así como las normas necesarias para su protección. No existe ningún edificio catalogado a proteger ni existen zonas de protección arqueológica en el ámbito de la unidad de actuación aislada. Por ello se entiende que éste se acoge a las normas de protección contenidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos.

Salamanca, 10 de enero de 2011.

Fdo.: JOSE ARRIBAS MINGUEZ
Arquitecto

PLANO CATASTRAL


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



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

Sábado, 8 de Enero de 2011

- 280.500 Coordenadas UTM, en metros.
- 280.500 Límite de Manzana
- 280.500 Límite de Parcela
- 280.500 Límite de Construcciones
- 280.500 Mobiliario y aceras
- 280.500 Límite zona veres
- 280.500 Hidrografía


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
 SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0498306TL8309N0001XH

DATOS DEL INMUEBLE

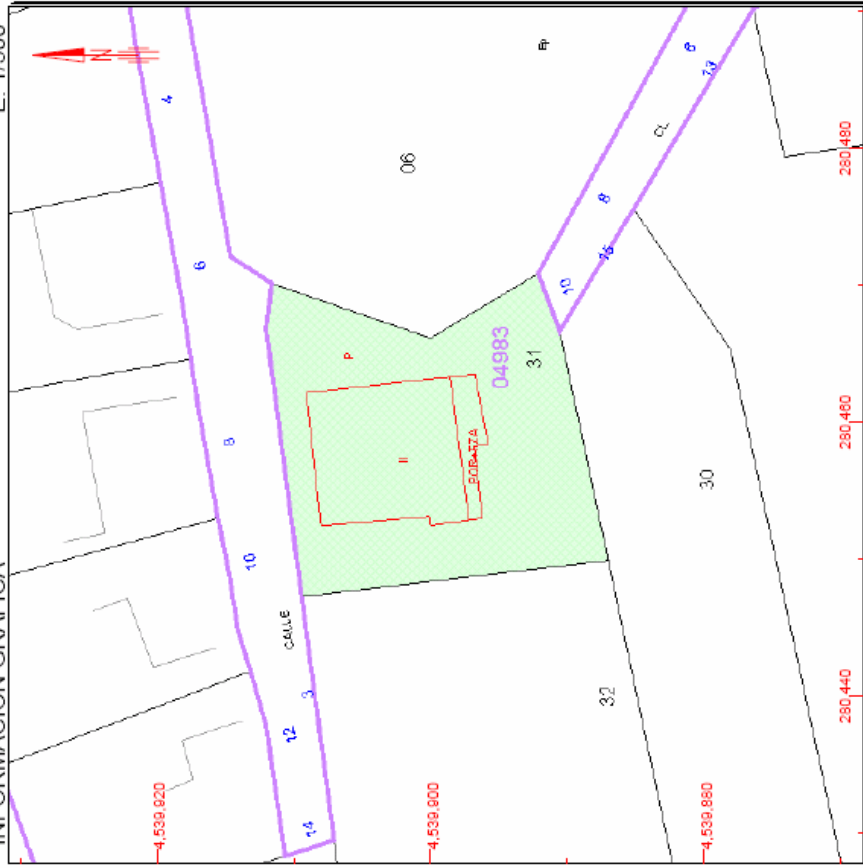
LOCALIZACIÓN	CL MIGUEL DELIBES 4 N2-8 Suelo		
	37193 CABRERIZOS [SALAMANCA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL MIGUEL DELIBES 4 N2-8		
	CABRERIZOS [SALAMANCA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE SUELO (m ²)	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
--	1.030		

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**
Municipio de CABRERIZOS Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

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

Sábado, 8 de Enero de 2011

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0498331TL8309N0001TH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL MIGUEL DELIBES 10 N2-14
37193 CABRERIZOS [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1982

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL MIGUEL DELIBES 10 N2-14
CABRERIZOS [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
190

SUPERFICIE SUELO (m²)
392

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	00	01	95
VIVIENDA	1	01	01	95