

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (SALAMANCA)

APROBACIÓN definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela A-1 Sector ER-2 de Cabrerizos (Salamanca).

El Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de enero de 2011, ha acordado lo siguiente:

Aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno de la Corporación de fecha 11 de noviembre de 2010, el Estudio de Detalle de PARCELA A-1 de sector ER-2, septiembre de 2010 ha sido sometido a información pública durante el plazo de un mes.

Visto que en el período de información pública, no se han presentado alegaciones.

Visto el Informe de Secretaría de fecha 2 de noviembre de 2010 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se propone el siguiente

ACUERDO:

Primero.– *Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle PARCELA A-1 de Sector ER-2, septiembre de 2010, promovido por Castilla siglo XXI Salamanca Construcciones, S.L., redactado por el Arquitecto D. Miguel Ángel Moreno de Vega Haro.*

Segundo.– *Publicar el presente Acuerdo en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en el «Boletín Oficial de la Provincia».*

Tercero.– *Notificar el presente Acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma, al Registro de la Propiedad, y a su promotor.*

Contra el acuerdo del Pleno, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio de conformidad con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Cabrerizos, 29 de marzo de 2011.

La Alcaldesa,
Fdo.: M.^a LOURDES VILLORIA LÓPEZ



**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA A-1 EN EL SECTOR ER-2.
CABRERIZOS**

PROMOTOR: CASTILLA SIGLO XXI SALAMANCA CONSTRUC, S.L



ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA A-1, SECTOR ER-2
CABRERIZOS
PROMOTOR: CASTILLA SIGLO XXI SALAMANCA CONSTRUC, S.L,

INDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS



**DOCUMENTO Nº 1
MEMORIA VINCULANTE**



DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE

INDICE

0.- ANTECEDENTES.

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- Características topográficas, situación y estado actual

2.2.- Estudio de la propiedad del suelo

2.3.- Infraestructuras existentes

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

3.1.- Marco Legal

3.2.- Plan Especial, Normas Subsidiarias Municipales y Estudios de Detalle aprobados.

4.- PROPUESTA DE ORDENACION. OBJETIVOS Y CRITERIOS

4.1.- Objetivos

4.2.- Criterios

5.- RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA VINCULANTE

0.- ANTECEDENTES

El Plan Especial de Reforma Interior del Sector ER-2 de Cabrerizos fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca el 22 de Noviembre de 1990. Posteriormente el 30 de Noviembre de 1995 se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos, en las que se incorporaron los sectores de ensanche urbano ER. Posteriormente se han aprobado algunas modificaciones puntuales a las Normas, siendo especialmente importante para la parcela que nos ocupa la nº 3.

Para completar la situación urbanística actual hay que señalar que sobre esta misma parcela se formuló un Estudio de Detalle, redactado por el Arquitecto D. Ramón M. Peláez Pezzi, visado en el COAL con fecha 2 de agosto de 2001 y promovido por la mercantil Patio Chico S.L., en el que se cambiaba la tipología a vivienda colectiva. Dicho Estudio de Detalle obtuvo la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Cabrerizos el día 14 de octubre de 2004. Posteriormente, el 2 de mayo de 2007, fue aprobado definitivamente otro Estudio de Detalle sobre la misma parcela promovido por Castilla Siglo XXI Salamanca Construc S.L., redactado por el arquitecto D. Ignacio Redondo Montisi. En dicho documento se planteaba volver a una ordenación de vivienda unifamiliar pareada, organizando 10 parcelas para esa tipología. Posteriormente, se tramitó otro Estudio de Detalle sobre la misma parcela A-1, del sector ER-2 de Cabrerizos, promovido por la misma mercantil Castilla Siglo XXI Salamanca Construc S.L. que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Cabrerizos en sesión plenaria celebrada el 12 de marzo de 2009.

Esta última ordenación es la vigente al día de hoy, existiendo incluso una licencia para la construcción de 10 viviendas, oficinas, locales comerciales y garaje. Esta obra fue comenzada una vez obtenida la preceptiva licencia, y tras diversas quejas de los vecinos del bloque colindante motivadas por el tema de los retranqueos especialmente, se paralizó por parte de los promotores, al objeto de reformar tanto el Estudio de Detalle como el Proyecto de Obras y evitar conflictos innecesarios.

Como no puede ser de otro modo, tanto el Estudio de Detalle como la licencia urbanística quedarán sin efecto en el momento que se produzca la aprobación definitiva del presente documento, procediéndose a modificar el proyecto de edificación y a solicitar la preceptiva licencia de obras para el reformado.

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

El presente Estudio de Detalle se redacta para la reordenación de la parcela A-1 del sector ER-2, de suelo urbano, en Cabrerizos (Salamanca), por encargo de la sociedad mercantil CASTILLA SIGLO XXI SALAMANCA CONSTRUC, S.L., con CIF nº B-37439247, domiciliada en C/ Versailles, nº 27, Santa Marta de Tormes. 37900 Salamanca.

La situación de la parcela está detallada en los planos de situación que se acompañan en la documentación gráfica del documento.

La redacción y aprobación de este Estudio de Detalle tendrá carácter obligatorio y previo a la facultad de edificar de los terrenos afectados en las condiciones que se determinan en el presente Estudio de Detalle.

Una vez aprobado definitivamente el presente Estudio de Detalle quedarán sin efecto los anteriores estudios de detalle que sobre la misma parcela fueron tramitados y aprobados en su día.

Las Normas Subsidiarias de Cabrerizos, en el cuadro de normas de compatibilidad de usos, establecen como uso dominante en las zonas de ensanche residencial la vivienda unifamiliar agrupada o aislada, quedando la tipología de manzana con patio como uso tolerado.

En el Estudio de Detalle aprobado en marzo de 2009, se pensó en dejar una zona de la parcela libre de edificación con el fin de que en un futuro próximo (probablemente en la revisión de las Normas Urbanísticas), el Ayuntamiento pueda llegar a un acuerdo con los propietarios de las construcciones existentes en la esquina del camino de Salamanca que quedaron fuera del ER-2, con el fin de liberar el terreno ocupado por las edificaciones para ensanchar el acceso a cambio de trasladarse a esa zona libre.

Al existir quejas de los vecinos sobre la falta de retranqueo a las alineaciones oficiales, la promotora del Estudio de Detalle y de la edificación ha decidido guardar esos retranqueos indicados en el PERI y que se suprimían en el Estudio de Detalle. Ahora, al dejar libre de edificación una corona perimetral de 3 metros alrededor de todo el solar, se suprime la reserva de suelo indicada en el párrafo anterior ya que en caso contrario sería imposible materializar todo el aprovechamiento urbanístico en la parcela. Por el mismo motivo se reduce ligeramente las dimensiones del patio de manzana.

Con esta base se procede a la formulación del presente Estudio de Detalle con el fin de, manteniendo la tipología edificatoria, modificar la zona a ocupar por la construcción.

2- INFORMACION URBANÍSTICA

2.1.- Características topográficas, situación y estado actual.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle constituyen la denominada parcela A-1 del sector ER-2. Se trata de una zona no edificada, cuya urbanización está completamente terminada. Tiene fachadas a las calles denominadas como Camino de Salamanca y calle Pérez Galdós. Las características topográficas del terreno están definidas por el levantamiento topográfico realizado que se adjunta en el presente documento como plano nº 2. Estas son las siguientes:

- La parcela se encuentra en una zona de pendiente creciente hacia el noroeste, en la formación de la ribera del Tormes, como todo el casco urbano de Cabrerizos. La situación en la ladera produce fuertes desniveles topográficos con una diferencia de unos 3,50 metros entre las zonas más extremas. La pendiente media en sentido noroeste es de un 7,18% aproximadamente.

2.2.- Estudio de la propiedad del suelo

En los planos adjuntos quedan reflejados gráficamente los terrenos afectados por el Estudio de Detalle, así como su superficie.

Existe un solo propietario afectado que es la sociedad mercantil CASTILLA SIGLO XXI SALAMANCA CONSTRUC, S.L., con CIF nº B-37439247, domiciliada en C/ Versalles, nº 27, Santa Marta de Tormes. 37900 Salamanca.

Las superficies que se hacen constar han sido obtenidas del Estudio de Detalle, de los títulos de propiedad y del levantamiento topográfico realizado.

La superficie total de la parcela afectada es de 2.000,00 m².

2.3.- Infraestructuras existentes

Las infraestructuras están terminadas de realizar según el Proyecto de Urbanización aprobado, estando recibida la urbanización por parte del Ayuntamiento. La manzana está dotada de los servicios urbanísticos de acceso rodado abierto por terrenos de dominio y uso público, abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red de suministro de energía eléctrica, red de telefonía, alumbrado público y red de distribución de gas natural, por tanto se trata de una manzana de suelo urbano consolidado.

Por lo que se refiere a las alineaciones exteriores y rasantes de las vías perimetrales que delimitan la parcela, reflejamos en el plano nº 3 las vigentes de acuerdo con el Estudio de Detalle último aprobado definitivamente.

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

3.1.- 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.

Es de aplicación igualmente el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio y publicado en el BOE del 26 de junio de 2008.

En el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, la regulación de los Estudios de Detalle como instrumentos de planeamiento de desarrollo viene recogida en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y en la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo que modifica a la anterior, así como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero y en la Orden FOM 1602/2008 por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en el Decreto 45/2009, de 9 de julio que modifica dicho Reglamento.

En el trámite de información pública se deberá realizar notificación personal a los propietarios de los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito territorial del presente

Estudio de Detalle y de los terrenos colindantes que puedan resultar directamente afectados.

3.2.- Plan Especial, Normas Subsidiarias Municipales y otros Estudios de Detalle aprobados

Habiendo consultado las condiciones de edificabilidad contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior del sector ER-2, así como en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos, la modificación nº 3 de dicha Revisión, el último Estudio de Detalle y de la medición real, se han obtenido los siguientes datos:

SUPERFICIES

Parcela A-1 2.000,00 m²

EDIFICABILIDAD

Las Normas Subsidiarias y el último Estudio de Detalle establecen una edificabilidad máxima para la parcela 1,50 m²/m²

Es decir,

Superficie de suelo	Índice	Edificabilidad máxima
2.000,00 m ²	x 1,50 m ² /m ²	= 3.000,00 m ²

El cómputo de la edificabilidad se realizará siguiendo los criterios de las Normas Subsidiarias: Los semisótanos no computarán edificabilidad siempre que la altura a la cara inferior del forjado de techo no supere 1,00 m. Los espacios bajocubierta con altura libre inferior a 1,50 m no computan edificabilidad.

OCUPACION

Máximo el 70% de la parcela

TIPOLOGIA

La tipología es la de vivienda colectiva con patio de manzana.

RETRANQUEOS

3 metros a fachadas y a laterales.

Nº DE VIVIENDAS

10 Viviendas

ALTURAS

7,50 m.

Número de Plantas: 2. Se permiten los aprovechamientos bajo cubierta.

CUBIERTAS

Pendiente máxima 30º.

ESTUDIOS DE DETALLE

Es el instrumento de desarrollo adecuado para concretar la ordenación detallada del suelo urbano y tiene como objeto completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. OBJETIVOS Y CRITERIOS**4.1.- Objetivos**

Partiendo de la información dada, las características del estado actual y las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento de Cabrerizos, se debe entender como principal objetivo del presente Estudio de Detalle la reordenación de la zona a ocupar por la edificación en la parcela A-1 del sector ER-2. En la fachada del Camino de Salamanca se prolonga la alineación del edificio de vivienda colectiva existente, cediendo esa franja comprendida entre la alineación actual del solar y la nueva (que consolida la existente en las otras parcelas del sector) para la ampliación de la calle. Dicha franja es de dimensiones mayores en toda su longitud que el retranqueo mínimo obligatorio de 3 metros quedando incluido el retranqueo de 3 metros después de la aprobación del presente documento dentro de esa franja. Se reduce las dimensiones del patio de manzana pasando de inscribir un círculo de diámetro 10,40 m a la inscripción de uno de 10,00 metros de diámetro.

Las alineaciones tanto exteriores como interiores constituyen la determinación propia de este Estudio de Detalle y único objeto del mismo para modificar las determinaciones vigentes, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- 1.- Patio de Manzana de 111,84 m² y con la inscripción de un círculo de 10,00 metros de diámetro
- 2.- Retranqueo de la edificación de 3 metros a linderos.
- 3.- Alineación de la edificación en el Camino de Salamanca en prolongación de la alineación del edificio colindante.

4.2.- Criterios**A).- ORDENACIÓN**

Respecto a la ordenación vigente, se modifica el área a ocupar por la edificación, dentro de la tipología de vivienda colectiva en manzana con patio. Al tener el patio una dimensión tal que no se puede inscribir un círculo de diámetro 15 metros, no puede haber viviendas que recaigan exclusivamente al patio, puesto que no tendrían la condición de exterioridad.

El plano correspondiente expresa gráficamente la configuración de las zonas ocupables por la edificación y las que quedan libres de la misma dentro de la parcela.

Tenemos:

PATIO DE MANZANA	111,84 m ²
ZONA LIBRE PARA CESION POR ALINEACION	218,06 m ²
ZONA OCUPABLE POR LA EDIFICACION	1.317,57 m ²
ZONA DE RETRANQUEO	<u>352,53 m²</u>
TOTAL	2.000,00 m ²

El proyecto de ejecución de las edificaciones justificará la condición de vivienda exterior que tendrá cada una de las proyectadas según los criterios de las Normas Subsidiarias Municipales.

Se mantiene el número de viviendas máximo asignado por el planeamiento: 10 viviendas, pudiéndose edificar superficies destinadas a otros usos compatibles de acuerdo con las NN.SS. hasta agotar la edificabilidad total que también se mantiene en los 3.000 m² de edificabilidad máxima.

La parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación representa menos del 70% sobre la parcela inicial, por lo que podrá ocuparse en su totalidad en todas las plantas.

El resto de parámetros urbanísticos aplicables serán los contenidos en las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos y sus modificaciones puntuales aprobadas definitivamente para la zona ER, así tenemos:

- Altura máxima: 2 plantas (7,50 metros)
- Pendiente máxima de cubierta: 30º
- Aprovechamiento bajocubierta: Permitido, pudiéndose construir peraltes en las fachadas principal y posterior que no rebasen la altura máxima permitida.

B).- ALINEACIONES Y RASANTES

Las que se recogen en el plano de Propuesta de Ordenación. Se deja un retranqueo mínimo obligatorio de 3 metros alrededor de toda la parcela. Por el Camino de Salamanca dicho retranqueo queda incluido en la franja de suelo que se cede al Ayuntamiento para prolongar la alineación de la edificación existente, con carácter de sistema local puesto que lo que se hace es generar una banda de aparcamientos que forman parte de las dotaciones locales del sector.

En cuanto a las rasantes, se mantienen las existentes al estar la urbanización de las calles consolidada y ejecutada en su totalidad.

ALINEACIONES INTERIORES

Se determina en este Estudio de Detalle el establecimiento en el interior de la parcela de un patio de manzana marcando unas alineaciones interiores obligatorias.

C).- PATIO DE MANZANA

Según planos de propuesta de ordenación, con una superficie de 111,84 m² y un diámetro de circunferencia inscrito mínimo de 10,00 metros.

D).- APARCAMIENTOS

La ubicación exacta del garaje comunitario se resolverá en el proyecto de construcción de las viviendas, pudiéndose ocupar el subsuelo del patio de manzana.

El garaje comunitario cumplirá las condiciones reguladas en las NN.SS., siendo la dotación mínima de plazas de aparcamiento la resultante de la suma de 2 plazas por cada vivienda y una plaza por cada 100 m² de usos terciarios o compatibles.

5.- RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle se refiere a la parcela A-1 del sector E-2, de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Cabrerizos, tal y como se refleja en el plano de situación incluido en la Documentación Gráfica.

Las determinaciones del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general de las Normas de Cabrerizos, aún cuando éstas estén sin adaptar a la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ya que lo que se hace es dejar los retranqueos mínimos señalados en ellas, mientras que el resto de parámetros urbanísticos no se alteran.

En lo que se refiere a la cesión al Ayuntamiento de la parte de retranqueo para vía pública que consolide la alineación del Camino de Salamanca, hay que señalar que lo que se hace con el presente Estudio de Detalle es continuar la alineación que se ha ido materializando con las cesiones del resto de parcelas del sector, por lo que se puede entender que el ensanchamiento del vial tiene el carácter de sistema local porque se ha hecho para dar servicio a las nuevas edificaciones y cumplir con las condiciones de dotaciones mínimas de aparcamiento del sector.

La modificación en la ordenación detallada que se introduce consiste en el cambio de tipología pasando de vivienda unifamiliar a manzana con patio y en la consolidación de la alineación existente por la zona del Camino de Salamanca a lo largo de la fachada de la parcela recayente a dicho Camino.

Salamanca, septiembre de 2010.

Fdo: Miguel Angel Moreno de Vega Haro
Arquitecto

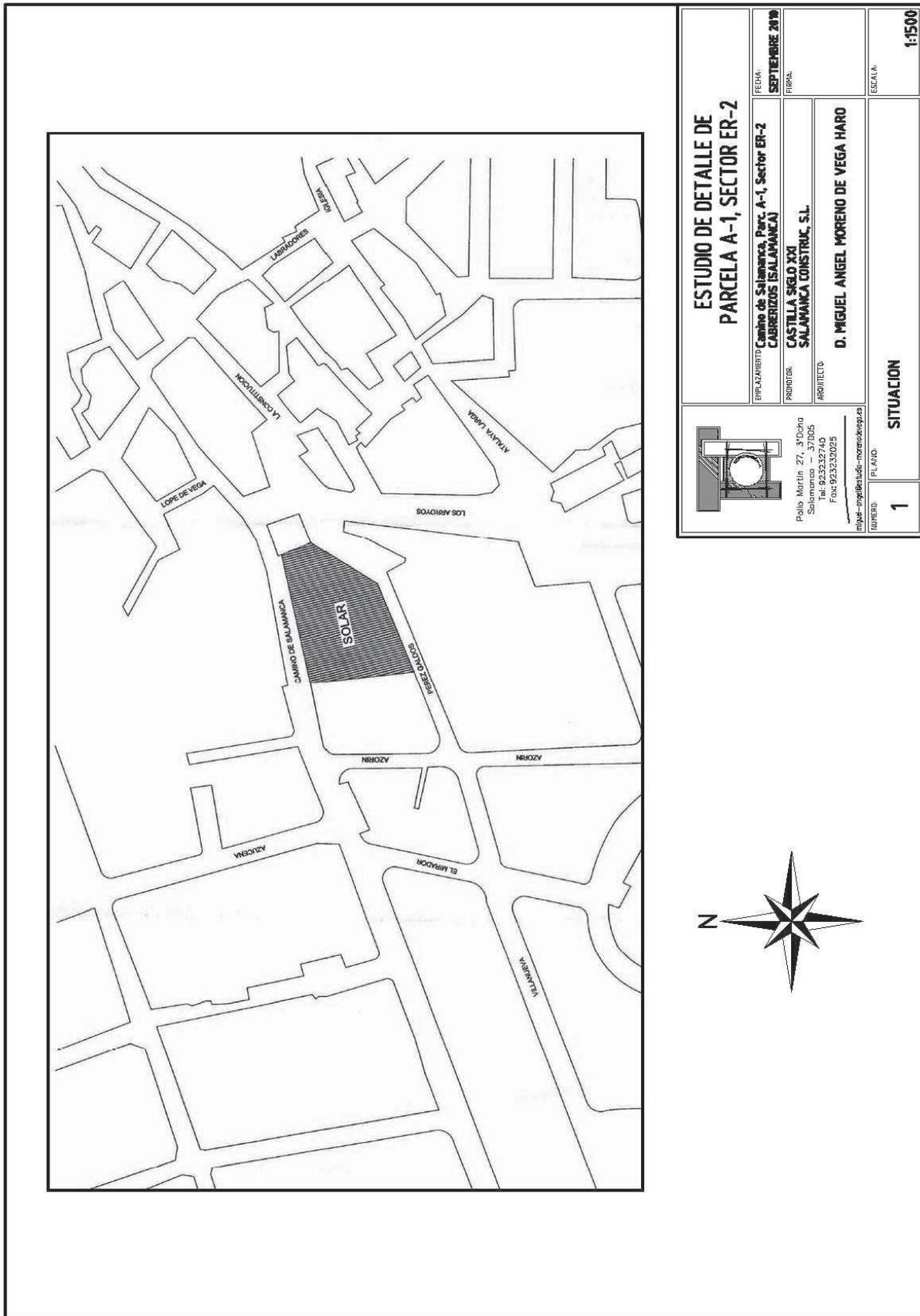


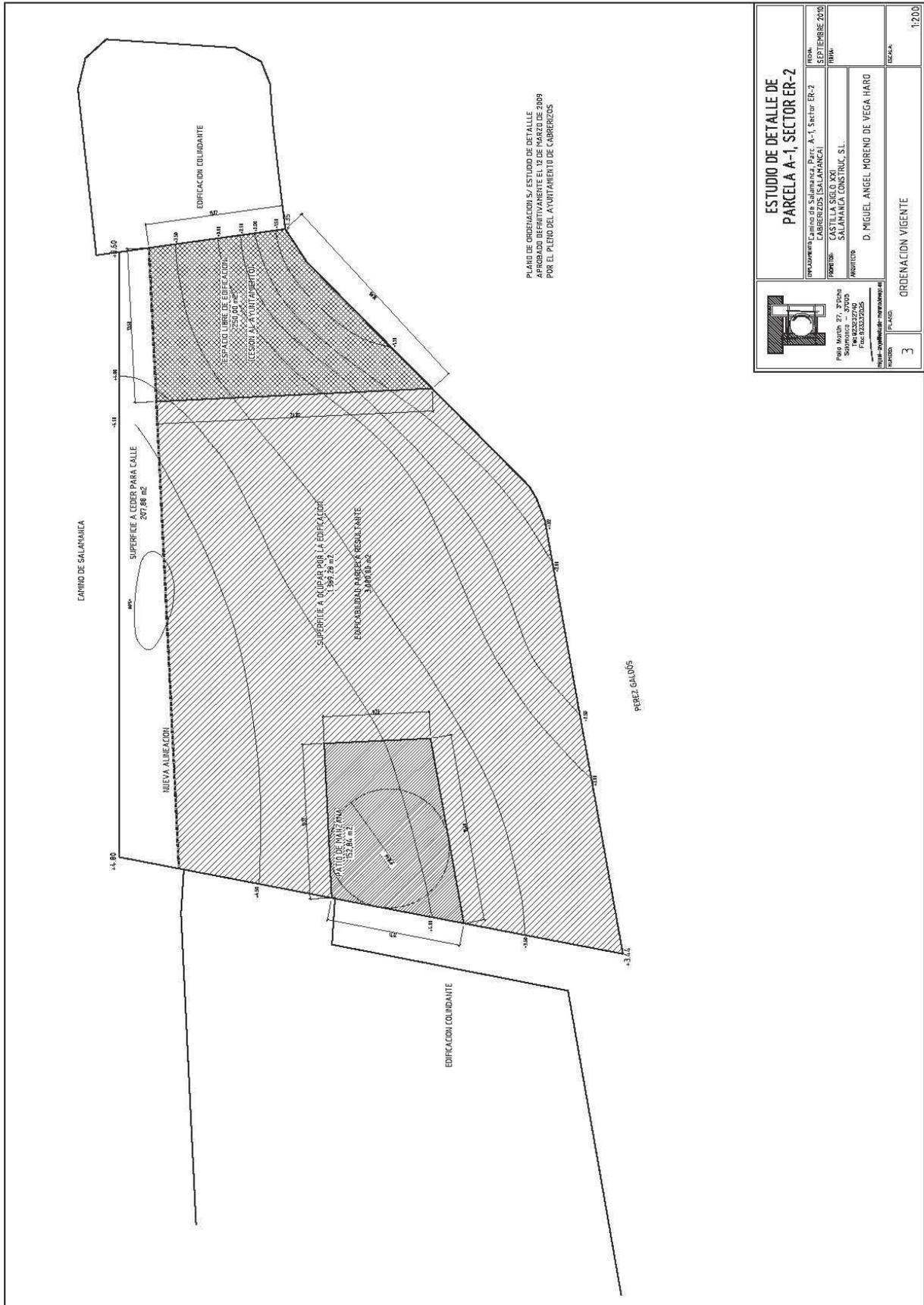
DOCUMENTO 2

PLANOS

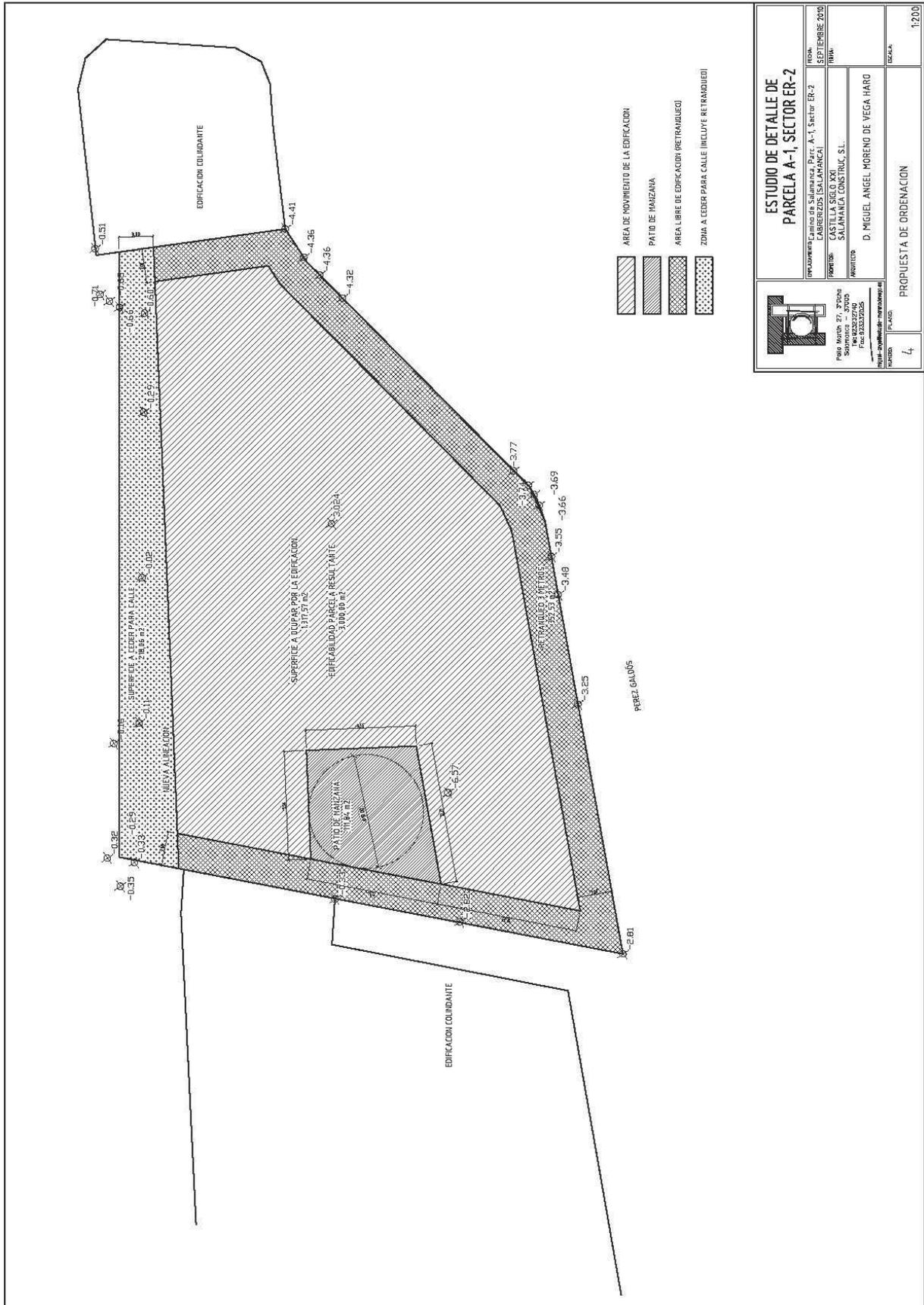
INDICE

- 1.- SITUACIÓN.
- 2.- ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO.
- 3.- ORDENACION VIGENTE.
- 4.- PROPUESTA DE ORDENACION.
- 5.- ESQUEMA DE VOLUMETRIA PROPUESTA.

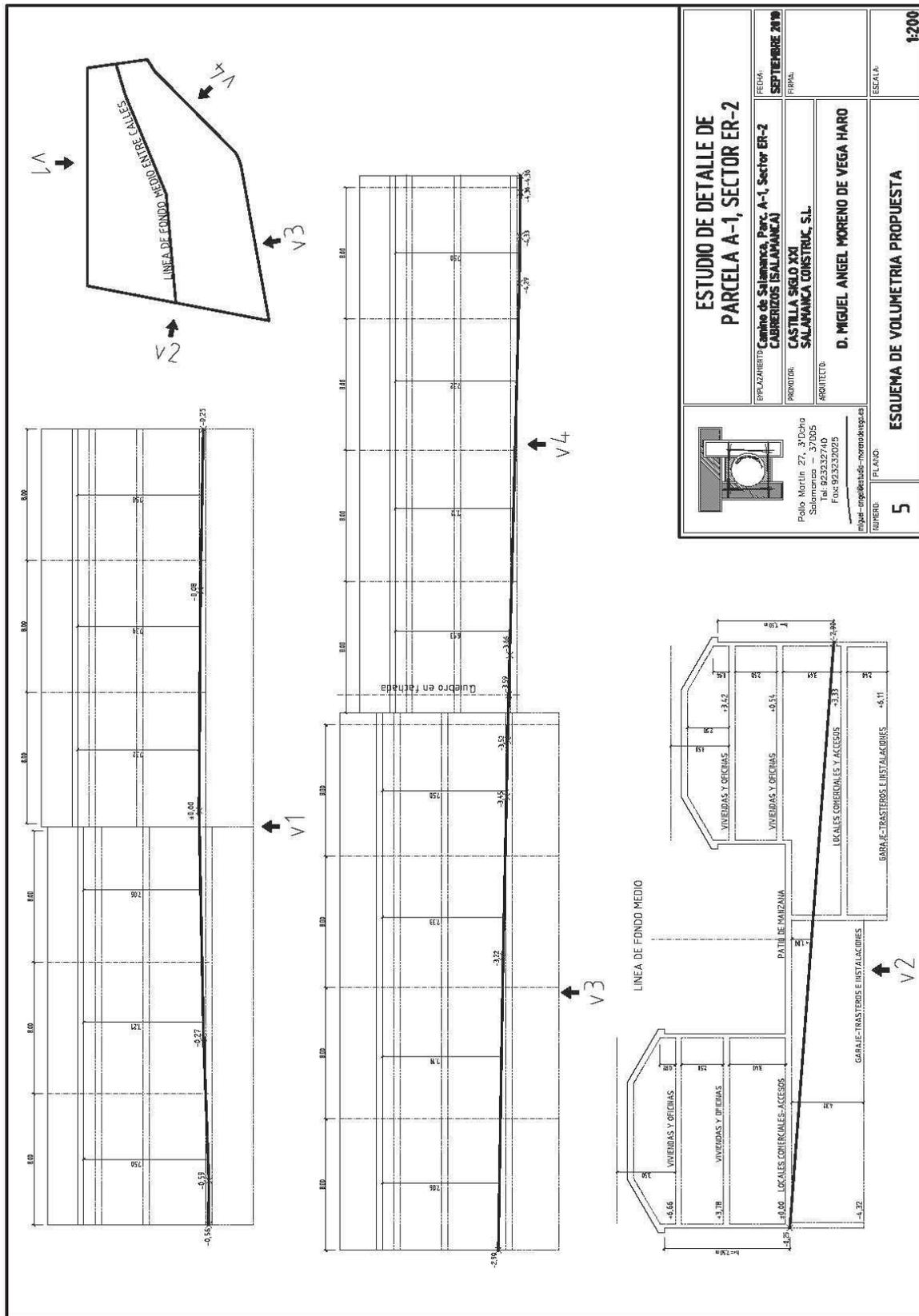




		ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA A-1, SECTOR ER-2	
PROYECTISTA	CASTILLA SIGLO XXI SALAMANCA CONSTRUC. S.L.	FECHA	SEPTIEMBRE 2009
AUTOREA	D. MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO	PROYECTO	ORDENACION VIGENTE
ESCALA		HOJA	1/200



		ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA A-1, SECTOR ER-2	
		PLAN: PLANIMETRÍA PLANO DE SALAMANCA, Parc. A-1, Sector ER-2 FECHA: 15 DE SEPTIEMBRE 2010	PLAN: PLANIMETRÍA PLANO DE SALAMANCA, Parc. A-1, Sector ER-2 FECHA: 15 DE SEPTIEMBRE 2010
PÉREZ CALDÓS PÉREZ CALDÓS PÉREZ CALDÓS		PROYECTO: CASTILLA SIGLO XXI SALAMANCA CONSTRUC. S.L.	CLIENTE: D. MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO
PROPUESTA DE ORDENACION		ESCALA:	1:200



		ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA A-1, SECTOR ER-2		FECHA: SEPTIEMBRE 2010	ESCALA: 1:200
		PROMOTOR: CASTILLA SIGLO XXI CABRERIZOS (SALAMANCA)		FIRMA:	
D. MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO		ARQUITECTO		PLANO: 5	
Calle Martín 27, 3ºDcha Salamanca - 37005 Tel. 923232740 Fax: 923232025 Email: miguel@castilla-sigloxxi.com		ESQUEMA DE VOLUMETRIA PROPUESTA		RIBERA:	