

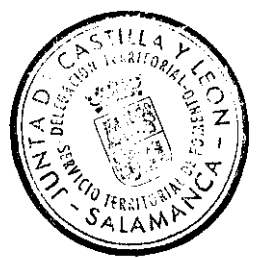
MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
DILIGENCIA
LOS EFECTOS
CON
DEL
DEL

AYUNTAMIENTO - (80)

DILIGENCIA a los efectos previstos
en el Art. 23.5 del Reglamento del
Planeamiento.
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO - (80)



MEMORIA

ÍNDICE

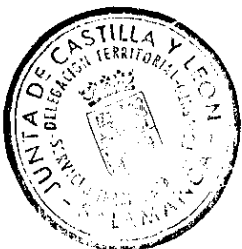
- 1.- Antecedentes
- 2.- Objeto de la Modificación
- 3.- Modificación propuesta. Justificación
- 4.- Subsanación de deficiencias de las NN.SS. actuales.
- 5.- Tramitación

AYUNTAMIENTO DE CASTILLA Y LEÓN
DILIGENCIA
LOS EFECTOS
COMUNICADO
DEL
DE



DILIGENCIA
en el Art. 10 del Reglamento de
Planeamiento.
EL SECRETARIO,

A handwritten signature in black ink.



MEMORIA

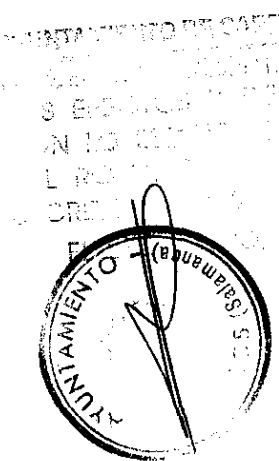
1.- Antecedentes

La Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos fue llevada a cabo en el año 1995 por el Arquitecto D. José Arribas Minguez ante el agotamiento de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo del día 31 de Enero de 1989.

La Revisión citada, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 30 de Noviembre de 1995 está permitiendo un desarrollo urbanístico controlado del municipio.

Dentro del suelo clasificado de **Apto para Urbanizar** se encuentra el Sector U.Ur-8 NORESTE, que con una superficie aproximada de **13 Ha**, tiene la siguiente normativa:

- Uso global	Residencial
- Usos incompatibles	Agrícola-ganadero
- Instrumento de ordenación	Plan Parcial
- Densidad	12 viv/ha.
- Parcela mínima	400 m ²
- Tipología	Aislada y pareada
- Edificabilidad bruta	0,20 m ² /m ²
- Ocupación de parcela	50%
- Altura máxima	2 plantas-7 metros y aprovechamiento bajo cubierta



DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 120.5 del Reglamento del Planeamiento.
EL SECRETARIO,



- Cesiones y reservas Las de la Normativa vigente.

Debido a una serie de argumentos que quedan reflejados en el punto nº 3, **Modificación propuesta justificación**, el Ilmo Ayuntamiento de Cabrerizos desea modificar algunos de los parámetros urbanísticos arriba enumerados, encargando para ello al Ingeniero de Caminos Francisco Ledesma la elaboración del presente documento de "**Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos (Salamanca)**".

Además aprovechando la redacción de este instrumento, se incluye la subsanación de varios **errores materiales** que tienen las Normas en vigor, en concreto referidas a cuatro puntos que quedan enumerados en el punto 4 de esta Memoria.

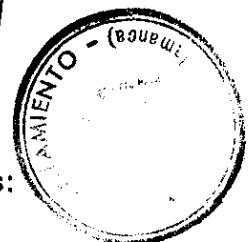
2.- Objeto de la Modificación

Ciñéndose a lo que realmente puede considerarse una Modificación, que afecta al Sector U.Ur-8 NOROESTE, la voluntad de la Corporación Municipal es introducir variaciones en alguno de sus parámetros, tales como:

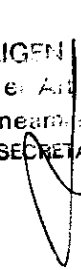
- Superficie
- Edificabilidad bruta
- Densidad
- Parcela mínima

manteniéndose, por contra las determinaciones siguientes:

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
DILIGENCIADO EN VIRTUD DEL ART. 170.1º DEL R.D. 1977/1983
CON EL N.º 100/1983 DE 10/11/83
DEL I.º DE ABRIL DE 1983
DE 1983



DILIGENCIADO EN VIRTUD DEL ART. 170.1º DEL R.D. 1977/1983 REVISADO EN VIRTUD DEL ART. 170.2º DEL R.D. 1977/1983
en el Art. 170.1º del Reglamento de Planeamiento
EL SECRETARIO



- Uso global, que seguirá siendo residencial
- Usos incompatibles, los agrícolaganaderos
- Tipología de vivienda aislada y pareada
- La ocupación de parcela continuará siendo del 50%
- La altura máxima seguirá siendo de 2 plantas, con 7 metros y aprovechamiento bajo cubierta
- Aparcamientos, que serán de 2 plazas por vivienda.
- Las cesiones y reservas seguirán siendo las establecidas en la normativa vigente.

3.- Modificación propuesta. Justificación

Las modificaciones propuestas son:

- Superficie del sector 33,3 Has.
- Edificabilidad bruta 0,25 m²/m²
- Densidad 15 v/ha.
- Parcela mínima 300 m²

analizándose y justificándose cada una de ellas a continuación.

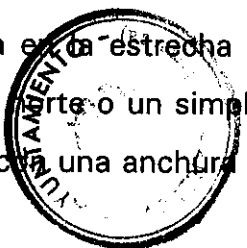
La ampliación del ámbito del Sector viene motivada fundamentalmente por la dificultad de establecer una ordenación adecuada en la estrecha franja situada al noroeste del sector. Plantear una vía de ronda norte o un simple vial para el desarrollo del sector, es prácticamente imposible con una anchura como tiene la franja de 50 metros.

AYUNTAMIENTO DE CALZADILLA DE ALBA
 DILIGENCIA
 COMISIÓN DE PLANEAMIENTO
 DEL AYUNTAMIENTO DE CALZADILLA DE ALBA



3

DILIGENCIA en los actos previstos en el Art. 100 del Reglamento de Planeamiento.
 EL SECRETARIO,

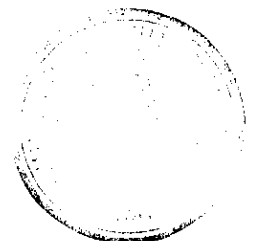


Por ello se hace imprescindible modificar el ámbito, y una vez tomada esta decisión, sus nuevos límites reflejados en el **Plano P-1 Sector U.Ur-8 Nueva delimitación**, vienen condicionados por:

- a) Por el este del sector y por el noroeste, el límite se lleva hasta donde la topografía del terreno permite evacuar las aguas, residuales y pluviales, por gravedad a las redes municipales.
- b) Es fundamental, y por ello es uno de los motivos que justifican la modificación propuesta, que la cornisa que se encuentra al norte del límite actual del sector, pueda quedar como zona de espacio libre y sea un mirador sobre la amplia vega del Tormes. Por ello, y con el fin de garantizar dicho uso, se engloba dentro del sector, asignándose una superficie de 3,5 Has. a dicho fin; el pertinente Plan Parcial que desarrolle el sector deberá incluir en sus reservas y cesiones esta superficie de 35.000 m² como espacio libre de dominio y uso público.
- c) La delimitación por el norte vendrá condicionada también por la posibilidad de dotar de abastecimiento de agua, a la totalidad del ámbito del Sector en las mismas condiciones que se abastecería el ámbito del sector anterior; por ello, el límite norte deberá seguir aproximadamente una curva de nivel que pase por el punto extremo situado en N.E. de la actual delimitación.

La ampliación de la densidad y la disminución de la parcela mínima, cifras que pasan de 12 viv/ha. a 15 viv/ha. y de 400 m² a 300 m² tratan de evitar el salto tan brusco que supondría el desarrollo de este sector, teniendo en cuenta los parámetros aprobados para el sector colindante, UR-4, que tiene las siguientes

plazas: los efectos previstos en el artículo 20.5 del Reglamento de Planeamiento.
EL SECRETARIO,



- Densidad 30 viv/ha.
- Parcela mínima 200 m²
- Edific. máxima (sobre parcela) 1 m²/m²

En cuanto al aumento de la edificabilidad bruta es obligado su incremento, que pasa de 0,20 m²/m² a 0,25 m²/m², ya que al permitir un mayor número de viviendas y teniendo en cuenta su tipología, aislada, pareada y agrupada, puedan tener una superficie adecuada y no tengan una superficie ridícula para el tipo de vivienda a construir.

Hay otro argumento que refuerza la modificación y que es congruente con las nuevas cifras que se proponen para el sector U.Ur-8, de superficie (35 Ha), densidad máxima (15 viv/ha), edificabilidad y parcela mínima, y es la reserva para dotación escolar que conlleva un Plan Parcial del orden de 500 viviendas, al corresponderle una Unidad Básica con 5.000 m² de reserva de suelo, y que coincide con la pretensión municipal de obtener suelo para una dotación del tipo citado.

En cuanto a la **ordenación** y como ya quedó dicho, se tendrá en cuenta la asignación de espacio libre de uso y dominio público a una superficie de al menos 35.000 m² situada en la cornisa que forma el terreno en la parte norte del sector. Igualmente se asignará como reserva para equipamiento deportivo la zona ocupada en la actualidad por el campo de fútbol.

4.- Subsanación de deficiencias de las NN.SS actuales

Como figura en el punto 1.- **Antecedentes** de la presente Memoria, se aprovecha la tramitación del presente documento para subsanar algunas deficiencias que presenta el texto Refundido de la Revisión de las Normas

DILIGENCIADO
LOS FECHOS
CON
D
JUN



DILIGENCIADO
en el Ayuntamiento de
Planeación Urbanística
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO - (PROV. SALAMANCA) - CASTELLERIZOS

Subsidiarias Municipales de Cabrerizos. En el plano P-2 Subsanción de deficiencias figuran gráficamente alguna de las correcciones que a continuación se enumeran, y que se interpreta como una corrección de errores materiales.

A) En la página 117, en la ficha urbanística de ENSANCHE E.R., figura
Uso..... según C.C. Usos

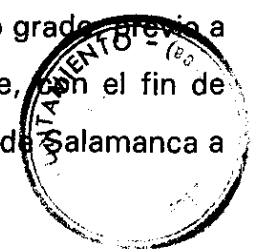
y sin embargo, dicho Cuadro de Normas de Compatibilidad de Usos no figura en el texto Refundido de la Revisión, sino que figura en el texto de las Normas Subsidiarias Municipales aprobados en 1989. En el Anejo nº 1 se recoge dicho Cuadro.

B) Para el Sector I.UR-1, sector de pequeña extensión situado en la margen derecha de la carretera SA-804 de Salamanca a Aldealengua nada más comenzar el término municipal de Cabrerizos, no aparece en el texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias la pertinente ficha urbanística, que se corresponde con la denominada I.UR **Industria Urbana** página 142 del texto de las Normas Subsidiarias de 1989. En el Anejo nº 2, se adjunta la mencionada ficha.

C) En los Planos de Ordenación 1 y Ordenación 2 del texto refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias figura la delimitación de los Sectores ER-1 y ER-5, existiendo un error en la línea que separa ambos sectores. En el Plano P-2 **Subsanción de deficiencias** queda corregido dicho límite, en consideración del ámbito así definido en la modificación puntual de las normas subsidiarias de 1990.

D) Dentro de la **Normativa para Suelo Urbano** correspondiente al Sector U.UR-5, se exige como instrumento de planeamiento de segundo grado, previa a la licencia de edificación, la redacción de un Estudio de Detalle, con el fin de ejecutar una infraestructura viaria paralela a la carretera SA-804 de Salamanca a Aldehuela necesaria para el desarrollo de ese suelo urbano.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
DILIGENCIA
LOS
CON
DEL
DEC



DILIGENCIA
en el Ayuntamiento
Planificación
EL SECRETARIO,



Al haberse realizado una parte de esa infraestructura, dentro de ese ámbito, ya no es exigible el Estudio de Detalle.

En el plano P-2 **Subsanación de deficiencias** queda plasmado gráficamente dentro de que límites en el ámbito del U.Ur-5 no es obligada la redacción del citado instrumento de planeamiento.

5.- Tramitación

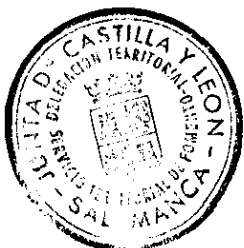
Una vez redactada la Modificación y estar de acuerdo la Corporación Municipal se procederá a la **Aprobación Inicial**, diligenciando el Secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación.

Posteriormente, se llevará a cabo la **Información Pública** durante el plazo de UN MES, mediante la inserción en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los periódicos de mayor difusión, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas.

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

El documento resultante se someterá a la **Aprobación Provisional** por el Pleno del Ayuntamiento.

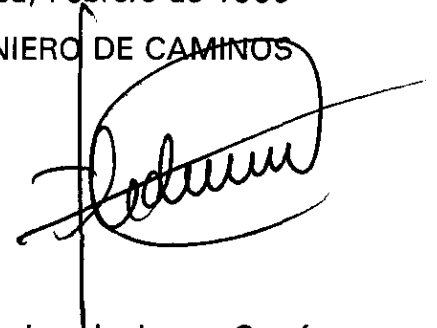
Una vez realizado este trámite, el expediente se someterá a la **Aprobación Definitiva** de la Comisión Provincial de Urbanismo, entrando en vigor



el documento aprobado definitivamente a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Salamanca, Febrero de 1999

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA PRELIMINAR Y CONTROL DE
LOS EFECTOS Y DE CONTROL
CON LA ELABORACIÓN DE
DEL PLANO DE
DEC.



DILIGENCIA A los efectos previstos
en el Art. 215 del Reglamento de
Planeamiento.
EL SECRETARIO,



ANEJO Nº 1
CUADRO DE NORMAS DE
COMPATIBILIDAD DE USOS

AYUNTAMIENTO DE SAN ESTEBAN (Salamanca)
DILIGENCIA A los efectos previstos
en el Art. 20.3 del Reglamento del
Planeamiento.
EL SECRETARIO,
DE JUNIO DE 2010



DILIGENCIA A los efectos previstos
en el Art. 20.3 del Reglamento del
Planeamiento.
EL SECRETARIO,





DILIGENCIA: En los efectos previstos en el Art. 20.5 del Reglamento de Planeamiento.
 EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

CUADRO DE NORMAS DE COMPATIBILIDAD DE USOS

CLASIFICACION DEL SUELO	ZONAS	CONDICIONES DE USO																		
		RESIDENCIAL					SERVICIOS					AGRICULTURA			INDUSTRIA					
		MANZANA COMPACTA	PATIO	AGRUPADA	UNIFAMILIAR AISLADA	COMERCIO Y HOSTELERIA	OFICINAS	COMUNICACIONES	RECREATIVO	DEPORTIVO	BENEFICO Y SANITARIO	RELIGIOSO	EDUCATIVO Y CULTURAL	EXPLOTACION AGRICOLA - PECUARIA	GRANJAS	GRAVERAS	LIQUERA (<250 m ²)	MEDIA (250 a 10000 m ²)	PESADA (>10000 m ²)	
URBANO	CASCO URBANO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	ENSANCHO RESIDENCIAL	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	U.UR.-1	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
	U.UR.-2	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
URBANIZABLE	INDUSTRIAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	PARQUE DEPORTIVO Y RECREATIVO	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	UNIFAMILIAR	●	●	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
	INDUSTRIAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
	AGRICOLA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
NO URBANIZABLE	PROTECCION AGRO-PECUARIA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	PROTECCION PAISAJISTICA Y FORESTAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	PROTECCION INFRAESTRUCTURAS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	COMUN	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
OBSERVACIONES:		(1) SE ADMITEN VIVIENDAS SOLO CUANDO VAYAN LIGADAS AL USO DOMINANTE DE LA ZONA. (2) RESPETARA LAS CONDICIONES DE UBICACION EXPRESADAS EN LAS NORMAS ESPECIFICAS.																		

○ = USO DOMINANTE
 ● = USO TOLERADO
 ● = USO PROHIBIDO

CUADRO DE NORMAS DE COMPATIBILIDAD DE USOS

ANEJO Nº 2
NORMATIVA PARA SUELO URBANO
SECTOR I.UR-1

AYUNTAMIENTO DE...
DILIGENCIADO EN...
LOS...
CON...
DE...
DE...



DILIGENCIADO EN los efectos previstos
en el... del Reglamento...
Planea...
EL SECRETARIO.





2.4.1.3.- INDUSTRIAL URBANO

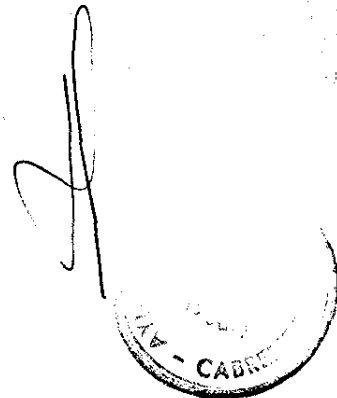
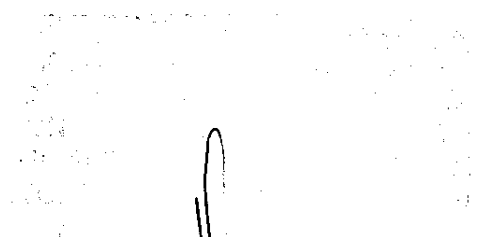
Se ubica en el margen Norte de la carretera de Aldealengua, entre ésta y el ferrocarril Salamanca-Avila en el límite con el término municipal de Salamanca.

Se trata de un conjunto de naves para uso de cocheras de autobuses, almacenes y talleres artesanales.

La ocupación es muy alta, quedando libre únicamente una parte de terreno de reducidas dimensiones en el extremo Este.

Tal como se hizo en las Normas Comarcales se califica el suelo como Industrial Urbano, consolidando lo existente en su uso y características.

Cualquier actuación edificatoria deberá asegurar un sistema de evacuación de residuos colectivo y la depuración de las aguas previa a su vertido.



Diligencia a los efectos previstos en el Art. 128-5 del Regl.º de Planeamiento.

El Secretario,

Sello Ayt.º



DILIGENCIA a los efectos previstos en el Art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
EL SECRETARIO.



5.8.4.3.- I.UR. Industrial Urbano.

- Delimitación -

Al Norte - Ferrocarril Salamanca-Avila

Al Este - Carretera de Aldealengua

Al Sur - Carretera de Aldealengua

Al Oeste - Carretera del Valle.

- Superficie - 2,96 Has.

NORMAS

Edificabilidad - 4 m³/m²

Altura máxima - 10 m.

Ocupación parcela - 70%

Tipología - Nave

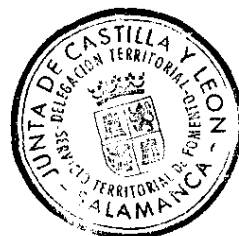
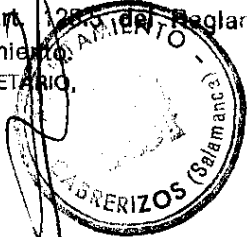
Uso - Las señaladas en el anexo del Reglamento de Actividades Molestas cuyo motivo de dosificación sea el de ruidos.

Parcela mínima - 500 m²

Alineaciones - 6 m a frende y fondo de parcela
3 m a linderos laterales

Condiciones específicas:

Similar al punto anterior.



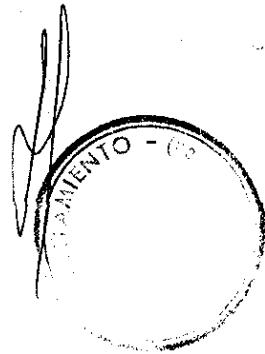
DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 128-5 del Reglamento del Planeamiento.
EL SECRETARIO.

Diligencia a los efectos previstos en el Art. 128-5 del Reg. de Planeamiento.
El Secretario,

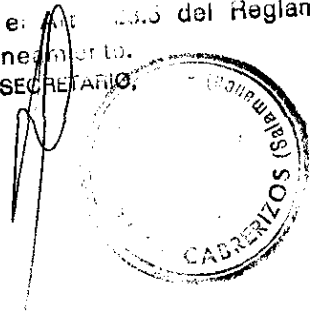
Selic Aytº

PLANOS

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
DILIGENCIA
LOS DÍAS
COMUNIDAD
DEL
DE



DILIGENCIA A los efectos previstos
en el artículo 23.3 del Reglamento del
Planeamiento.
EL SECRETARIO:



PLANOS

ÍNDICE

I-1.- SITUACIÓN

I-2.- EMPLAZAMIENTO

I-3.- SECTORES ACTUALES

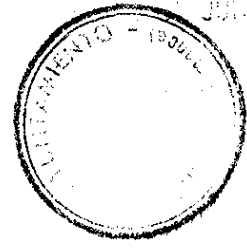
P-1.- SECTOR U.UR-8. NUEVA DELIMITACIÓN

P-2.- SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

P-3.- DETALLES DE ALINEACIONES DEL SECTOR U.UR-5, ÁMBITO EXENTO DE ESTUDIO DE DETALLE

ANEJO 1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO CASCO URBANO DE CABRERIZOS. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1990

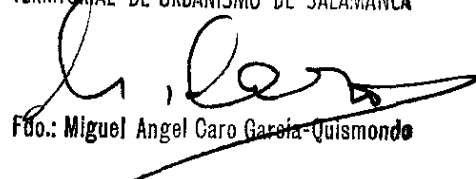
AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS DE
DUEÑO
LOS PL
COR
DE
DEC



JUNTA DE CASTILLA Y LEON
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE
SALAMANCA
Aprobado de fecha 13/10/1.999



EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA


Fdo.: Miguel Angel Caro Garcia-Quismondo

DILIGENCIAR en los efectos previos
en el artículo 10 del Reglamento del
Planeamiento.
EL SECRETARIO,

