



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ACUERDO de 6 de febrero de 2015, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en la Avda. Raimundo de Borgoña n.º 34 de Salamanca. Expte.: 387/2013 INFG.

Con fecha 6 de febrero de 2015, el Excmo Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria 1/2015, acordó aprobar el siguiente Dictamen:

«La Comisión de Fomento y Patrimonio, en sesión celebrada el día 29 de enero de 2015, ha conocido el Expediente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en la Avda. Raimundo de Borgoña n.º 34 de Salamanca, promovido por D. José Ignacio Herrero García y Rosa María García Varas, y redactado por los Arquitectos D. Pablo Lombardía Trigo y D. Juan Carlos Navarro Pérez, documento de noviembre de 2014.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de OCTUBRE de 2014 se APROBO INICIALMENTE, EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA AVDA. RAIMUNDO DE BORGONA N.º 34 DE SALAMANCA, promovido por D. José Ignacio Herrero García y Rosa María García Varas, y redactado por los Arquitectos D. Pablo Lombardía Trigo y D. Juan Carlos Navarro Pérez, documento de julio de 2014.

En el punto 5.º del Acuerdo de aprobación inicial se establecía que el interesado para la aprobación definitiva deberá presentar la siguiente documentación y correcciones:

- Derivada del Informe de la Arquitecto municipal de 30 de julio de 2014:

Normativa Urbanística

El apartado denominado “7. Cuadro Síntesis”, debe venir bajo la denominación de Normativa Urbanística (DN-NU).

Esta nueva normativa urbanística sustituye a la genérica de Ordenanza 9. Zonas mixtas, para la parcela en concreto (Avda. Raimundo de Borgoña, 34). Pero ello no es óbice para que se defina la calificación urbanística (zonas Mixtas), aunque la normativa indicada en el Estudio de Detalle.

- Tipología. Se deberá redefinir la tipología para el caso concreto.
- Parcela mínima. Es mejor definirlo para el caso concreto, es decir, la existente, en la que no son posibles segregaciones.
- El apartado de separación de bloques debe desaparecer ya que resulta inaplicable al desaparecer la tipología de bloque aislado.

- **Ocupación.** Se debe eliminar en cuanto a su justificación (punto 5 de la Memoria Vinculante), la manifestación de la exigencia de garaje ya que no es exactamente cierta (como ya se ha indicado en anteriores informes, modificándose la misma. Además como se ha indicado también en anteriores informes el acceso al garaje es complicado (con la propuesta actual del diseño de esta vía de acceso a la ciudad), tema que habrá que decidir, si no ahora, en posteriores Comisiones.

También se indica que “el PGOU contempla en la mayoría de las calificaciones *“Cuando las cesiones para el viario público, por aplicación de las alineaciones oficiales, sean superiores al 15% de la superficie de la parcela, se podrán reducir los porcentajes de ocupación exigibles, con el límite del cumplimiento de las condiciones de patios interiores”*. Se aclara que esta excepcionalidad no aparece en la mayoría de las calificaciones, sino en la de manzana compacta. Para nuestro caso se entiende similar, pero conviene aclarar conceptos.

- **Edificabilidad.** Conviene matizar en caso concreto. Es decir, si la parcela según convenio tiene 200 m², tendrá una edificabilidad de 100 m² (poner la cifra concreta).

Ajuste a la ITPLAN.

Se debe realizar el ajuste a la ITPLAN. Debe indicar la **fase administrativa** (aprobación definitiva), **municipio**, y **fecha de entrega** (Art. 6), el **índice paginado** (Art. 7), y las **siglas DN-MV** para la memoria vinculante y DN-NU para la normativa urbanística, así como copias en formato digital en soporte CD-ROM o DVD en formato abierto y cerrado (Art. 7) El color de la carpeta para la aprobación definitiva será verde (Art. 6).

Los planos (diferenciados entre planos de información PI y planos de ordenación PO indicados en el índice) deberán corresponderse con los planos incluidos en el documento, incluyéndose en los mismo la fase administrativa.

Aclarar que la normativa urbanística (Ordenanzas) no es lo mismo que el Cuadro síntesis.

Se detecta una errata en el índice de la Memoria Vinculante: El apartado 12. Corresponde, de acuerdo con el documento a “Afecciones y Normativas en relación a la protección frente al ruido”. Por lo tanto el punto 13 será “Resumen Ejecutivo”. (Ya se comentó lo poco acertado de incluir en el documento el punto 10). Otra errata: en los planos figura “Estudio de Detalle”.

- Se presentará declaración jurada firmada por el técnico redactor de correspondencia entre del formato digital con el documento en formato papel.

En el punto 4.º del acuerdo de aprobación inicial se establecía someter el expediente a publicidad e información pública de conformidad con la normativa vigente.

Durante la tramitación de este Expediente han estado suspensas el otorgamiento de las licencias de conformidad al punto 3.º del Acuerdo de Aprobación inicial.

La **competencia** para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle presentado le corresponde al Pleno Corporativo de conformidad al Art. 22. 2. C) de la Ley 7/1985,

reguladora de las bases de régimen Local, precisando para su aprobación de mayoría simple al tener la consideración de Planeamiento de Desarrollo.

El Expediente ha estado sometido a Exposición Pública mediante Publicación de anuncios en el "B.O.C. y L." (11 de noviembre de 2014), Prensa Local (3 de noviembre de 2014) y página web municipal (desde el 3 de noviembre de 2014), sin que se hayan presentado alegaciones durante el mencionado período.

Con carácter previo al acuerdo de aprobación inicial fueron solicitados los preceptivos informes sectoriales, habiéndose recibido los siguientes:

- Informe de Industria de la Subdelegación del Gobierno de Salamanca, indicando que no afecta a la infraestructura energética básica de competencia de la Administración General del Estado.
- Informe de la Agencia de Protección Civil en el que se hace constar que el documento tiene análisis de riesgos y se establece una prevención que se incluirá en el Acuerdo de Aprobación Definitiva.
- Informe de la Consejería de Cultura y Turismo estableciendo la no incidencia del documento sobre materias de su competencia, si bien establece una advertencia que se incluirá en el Acuerdo de Aprobación definitiva.
- Informe de la Diputación de Salamanca, favorable.
- Informe de la Dirección General de Carreteras del Estado, favorable.
- Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de carácter favorable.

En relación al contenido de los informes Sectoriales, los mismos tienen carácter favorable. Se introducirán en el Acuerdo de aprobación definitiva las observaciones preventivas del informe de la Consejería de Cultura y Turismo y de la Agencia de Protección Civil en relación al tema de riesgos.

Analizado el documento de aprobación definitiva, pueden hacerse las siguientes consideraciones, habiéndose emitido informe técnico-jurídico con fecha 27 de enero de 2015:

- Se constata que el apartado denominado 7, aparece bajo la denominación de Normativa Urbanística (DN-NU). La normativa será la indicada en el Estudio de Detalle para la parcela en concreto.
- Se ha redefinido la Tipología para el caso concreto.
- Parcela mínima. Queda definida como la existente.
- Se constata que desaparece el apartado de separación de bloques.
- Se constata que se ha eliminado en el punto 5 de la Memoria Vinculante, la manifestación de la exigencia de garaje.

- En cuanto a la indicación en el punto 5 de la memoria vinculante de que «el PGOU contempla en la mayoría de las calificaciones *“Cuando las cesiones para el viario público, por aplicación de las alineaciones oficiales, sean superiores al 15% de la superficie de la parcela, se podrán reducir los porcentajes de ocupación exigibles, con el límite del cumplimiento de las condiciones de patios interiores”*. Se aclara añadiendo que es en la calificación de manzana compacta y que en este caso se entiende de aplicación similar.
- En cuanto a la edificabilidad se pone la cifra concreta, 100 m² (apartado 7 DN-UN Normativa Urbanística. Pgna. 15 del documento de aprobación definitiva).
- En el documento consta la indicación de fase administrativa (aprobación definitiva), del municipio, y en el Expediente la fecha de presentación. El documento aparece con un índice paginado, con las siglas DN-MV para la memoria vinculante y DN-NU para la normativa urbanística. El color de la carpeta aparece en verde.
- Sólo se ha aportado una copia en formato digital en soporte CD-ROM o DVD por lo que el promotor deberá aportar las pertinentes para las correspondientes notificaciones y publicación.
- Aparecen diferenciados los planos de información PI y planos de ordenación PO indicados en el índice), y se incluyen en los mismos la fase administrativa. Se ha corregido en los planos la errata «Estudio de Detalle».
- Se ha corregido la errata en el índice de la Memoria Vinculante en cuanto a la numeración en el mismo.
- No se ha presentado declaración jurada firmada por los técnicos redactores de correspondencia entre del formato digital con el documento en formato papel.

La Comisión de Fomento y Patrimonio en Sesión celebrada el 29 de enero de 2015 ha propuesto por unanimidad la aprobación definitiva del Estudio de Detalle una vez aportada la mencionada declaración jurada, así como copias en formato digital. Con posterioridad a dicha Sesión se han aportado tanto las copias digitales como la declaración jurada indicada.

De conformidad a lo anterior se propone, que por el Pleno Corporativo se adopte el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.– APROBAR DEFINITIVAMENTE EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA AVDA. RAIMUNDO DE BORGÑO N.º 34 DE SALAMANCA, REDACTADO POR LOS ARQUITECTOS PABLO LOMBARDÍA TRIGO Y JUAN CARLOS NAVARRO PÉREZ, CON FECHA DEL DOCUMENTO 3 DE NOVIEMBRE DE 2014 Y PROMOVIDO POR D. JOSÉ IGNACIO HERRERO GARCÍA Y ROSA MARÍA GARCÍA VARAS con las siguientes consideraciones:

- a) De conformidad al informe sectorial de la Consejería de Cultura y Turismo, de 13/6/2014 si como consecuencia de actuaciones posteriores se realizaran hallazgos casuales, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquellas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (Art. 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

- b) De conformidad al Informe Sectorial de la Agencia de Protección Civil, de 11/6/2014, ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el Medio Ambiente. Si alguna de las modificaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

SEGUNDO.– Notificar de conformidad al Art. 174 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el RUCYL, el Acuerdo de Aprobación Definitiva, a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático; a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad (incluyendo en estos tres casos un ejemplar en soporte digital para su publicidad y demás efectos que procedan en cada caso), y a su promotor.

TERCERO.– Publicar de conformidad al Art. 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el RUCYL, el Acuerdo de Aprobación Definitiva en la web municipal y en el “Boletín Oficial de Castilla y León”, publicando en este último anuncio como Anexo:

1. La Memoria Vinculante del instrumento aprobado.
2. La Normativa del instrumento aprobado, entendiendo como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo.
3. Una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el documento aprobado.»

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con Sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «B.O.C. y L.», de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Salamanca, 28 de abril de 2015.

El Quinto Tte. de Alcalde,
Fdo.: CARLOS M. GARCÍA CARBAYO



-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA-

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA AVENIDA DE RAIMUNDO DE BORGONA Nº 34,
SALAMANCA.**

PROMOTORES

José Ignacio Herrero García – Rosa María García Varas

REDACTORES

Pablo Lombardía Trigo – Juan Carlos Navarro Pérez

NOVIEMBRE 2014



Índice:

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

pág.

1. Antecedentes.	3
2. Clasificación y calificación urbanística del suelo actual.	5
3. Conveniencia y Oportunidad.	8
4. Ámbito de aplicación	9
5. Justificación de los objetivos y propuestas de ordenación.	11
6. Cumplimiento de las determinaciones de Ordenación general.	12
7. DN-NU. Normativa urbanística	13
8. Análisis de Riesgos.	16
9. Normativa de protección del patrimonio.	18
10. Acreditación de la competencia profesional del técnico redactor.	19
11. Acreditación de la titularidad del promotor.	20
12. Afecciones y Normativas en relación a la protección del ruido.	34
13. Resumen ejecutivo.	35

PLANOS

PI 1	Situación y localización de Áreas y yacimientos Arqueológicos.
PI 2	Plano parcelario.
PO 1	Calificación urbanística vigente.
PO 2	Calificación urbanística modificada. Estudio de detalle.

MEMORIA VINCULANTE

1. ANTECEDENTES.

D. José Ignacio Herrero García y D^a. Rosa María García Varas, son propietarios del solar sito en la Avda. de Raimundo de Borgoña nº 34 de Salamanca, que ocupa una extensión de 200 metros cuadrados de superficie.

Sobre dicho solar existe un convenio de Reconocimiento de Edificabilidad, suscrito, con fecha 10 Febrero de 2010, entre los anteriores propietarios del terreno, D.Santiago Hernández Santos y D^a María Luisa Rivas Rivas y el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, por el que los propietarios se comprometieron a respetar la alineación existente en la vertiente Oeste del solar (paseo no urbanizado existente en la Avda. Raimundo de Borgoña) según lo establecido en el PGOU de Salamanca. A tal efecto D: Santiago Hernández Santos y D^a María Luisa Rivas Rivas transmitieron al Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, el pleno dominio y propiedad de la porción de terreno que estuviera fuera de la alineación antes referida, transmisión que se estima en torno a una superficie de Cien Metros Cuadrados.

El Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, como compensación a los transmitentes, le reconoció la edificabilidad del terreno cedido, que será materializada en el resto de la finca, con las condiciones que establece el PGOUSA en la Ordenanza 9^a de Zonas Mixtas, Grado1.

En este sentido y para poder materializar la edificabilidad reconocida al mencionado terreno, de forma que se pueda cumplir el resto de parámetros que condicionan una edificación con de uso residencial con las condiciones mínimas de habitabilidad y cumplimiento del Código Técnico de la edificación, se redacta el presente Estudio de detalle, que tiene por objeto la modificación de las determinaciones de ordenación detallada aplicables a la parcela. (Art. 131 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León).

En el Art. 134, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009, se determina:

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:

a) En los artículos 92 a 100 para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

Y en concreto en el Art. 93 del citado reglamento en referencia a las modalidades de ordenación detallada:

Según la complejidad, heterogeneidad y demás características de los terrenos, el Plan General de Ordenación Urbana puede establecer las determinaciones de ordenación detallada en alguna de las siguientes modalidades, o mediante cualquier combinación de las mismas:

a) De forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo establecer incluso cuando sea preciso determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.



En este sentido el presente estudio de detalle se redacta para la modificación de los parámetros de ordenación detallada del ámbito descrito y que se corresponde únicamente con la parcela situada en la Avda. Raimundo de Borgoña nº34 de Salamanca.

Por otra parte queda justificado el interés público que motiva el convenio urbanístico y como consecuencia este estudio de detalle, al cederse por parte de la propiedad de la parcela el 50% de su superficie para vial público regularizándose la alineación de la Avda. de Raimundo de Borgoña.

2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

El terreno cuenta con las siguientes condiciones urbanísticas de aplicación, derivadas de la aplicación del vigente PGOUSA.

Superficie bruta del terreno: 200 m²

Superficie neta: 100m²

Superficie reconocida en Convenio: 100m²

Clasificación del suelo: Urbano consolidado.

Calificación del suelo: Ordenanza 9ª Zonas mixtas, Grado 1.

Usos

- a) Uso predominante: Residencial, admitiéndose la clase de vivienda en su categoría de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar.
- b) Usos compatibles: Industria general, en sus categorías de Industria Artesanal, Taller de Automoción e Industria Local; Almacenaje y Servicios empresariales; Terciario de Oficinas; Terciario Comercial en las Categorías de Pequeño Comercio, Alimentación y Mediano establecimiento comercial; Terciario Recreativo en las categorías de Locales para el consumo de bebidas y comidas y Espectáculos; otros servicios terciarios. (Todos ellos en todos los tipos I, II y III).
- c) Usos prohibidos: Terciario comercial en la categoría de Gran Establecimiento Comercial; Terciario Recreativo en la categoría de Salas de Reunión; Terciario hotelero; Dotacional.

Tipología

Grado 1º: Edificación aislada de vivienda unifamiliar (aislada o pareada) o Bloque aislado.

Parcela mínima

Grado 1º: No se establece en superficie, pero en cualquier caso sus dimensiones y forma deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueos y separación de bloques establecidos en estas Normas.

Retranqueos

Grado 1º: El retranqueo mínimo respecto a cualquier límite de parcela, será de tres metros.

Separación de bloques

Grado 1º: La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al tercio de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro metros.

La separación entre bloques será igual o superior a la altura del bloque más elevado, con un mínimo de seis metros.

La separación podrá reducirse hasta las tres cuartas partes de la altura del bloque más alto, cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de 12 metros.

Ocupación de la parcela.

Grado 1º y 3º:

- a) En planta sobre rasante:
La superficie máxima de ocupación será del 50% de la superficie de la parcela edificable.
- b) En planta bajo rasante:
La totalidad de la superficie de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

Patios de parcela

Serán de aplicación las condiciones de la parcela señalados en el art.6.4.9, de la Normas urbanísticas.

Alineaciones y rasantes

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

Altura de la edificación. Nº máximo de plantas

En los grados 1º y 3º, el número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de cornisa no será superior a 10,50 mts.

Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado.

Altura de piso.

En planta baja:	Altura máxima: 3,50m
	Altura mínima: 2,80m
En planta de piso:	Altura mínima: 2,80m

Edificabilidad y densidad máxima de población.

En los grados 1º y 3º la edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m² o la edificabilidad existente si fuera superior.

La densidad máxima de población por solar, se obtendrá por el procedimiento establecido en el Artículo 8.3.9.b de las Normas Urbanísticas

Vuelos

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las presentes Ordenanzas, con la única salvedad de que en el grado 1º y 3º, los cuerpos salientes cerrados recayentes al espacio interior de parcela son autorizados.

Con estas determinaciones urbanísticas definidas en la ordenanza de Zonas Mixtas.Grado1º y aplicando la edificabilidad permitida a la superficie del solar obtenemos unos derechos edificatorios de 200m² x 0,5m²/m²= 100m².

Siendo las medidas aproximadas del solar de 10m x 10m, aplicando las condiciones de retranqueo establecidas se obtiene una superficie edificable de 4m x 4m= 16m², siendo por tanto **imposible** materializar el aprovechamiento establecido en el PGOUSA.

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y tienen por objeto en suelo urbano consolidado, completar o **modificar** las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el PGOU.

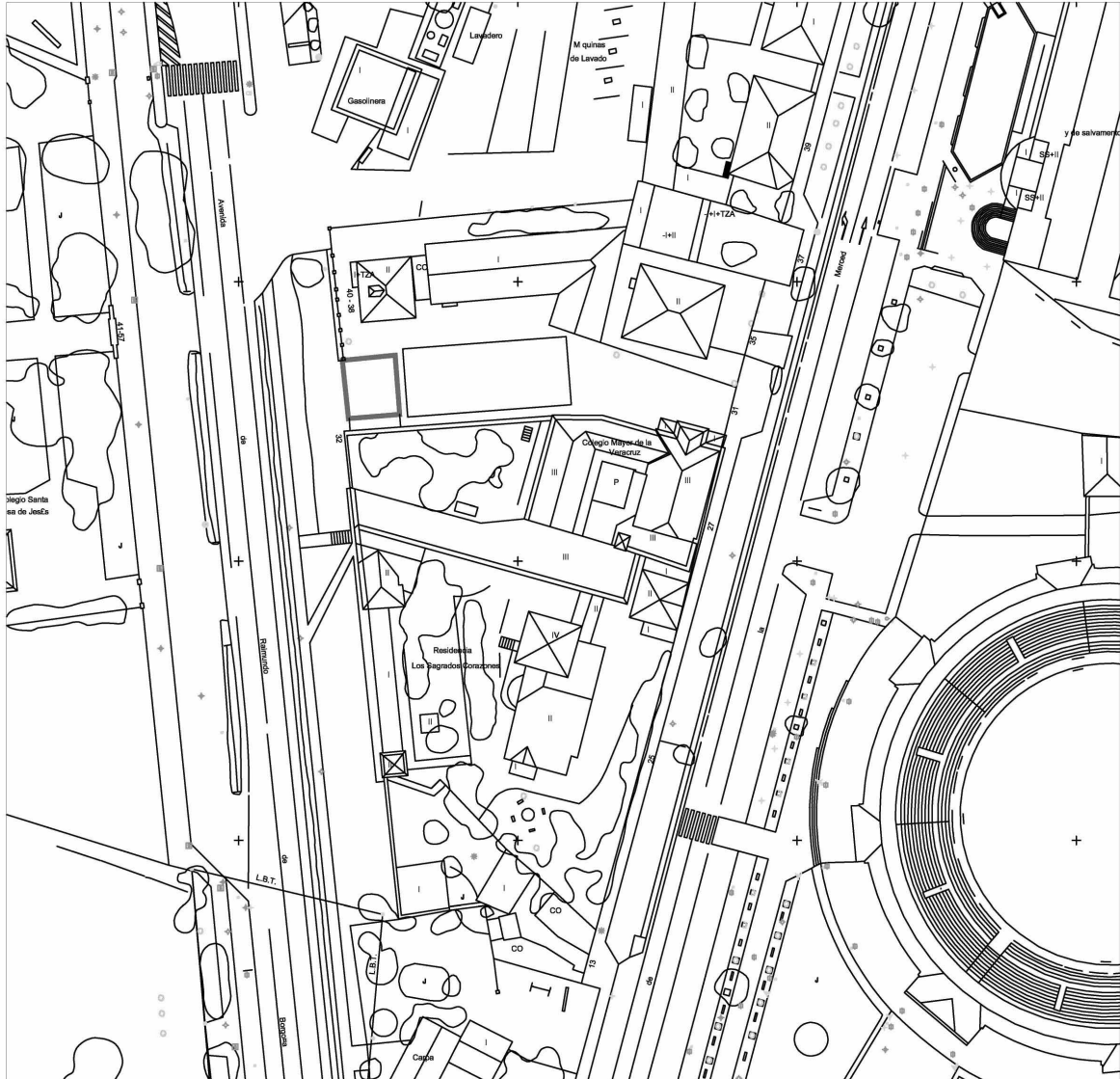
Entre los derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado se encuentra el de edificar, sobre su propia parcela, con arreglo al aprovechamiento real que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de las parcelas. Cuando los propietarios no puedan materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas, tras realizar las cesiones de viario público exigidas por el instrumento de planeamiento el Ayuntamiento puede optar por *ajustar las alineaciones o aumentar el volumen edificable mediante un Estudio de Detalle de forma que el propietario pueda materializar todo su aprovechamiento* (Art 40.1.b.3º del Rucyl).

Así pues el Rucyl y el Art 3.5.3 de las Normas urbanísticas del PGOUSA establecen la posibilidad de realizar un Estudio de Detalle para que el propietario pueda materializar sus derechos edificatorios en su propia parcela, incluso aumentando el volumen edificable neto.

Pues bien, en este caso no es necesario aumentar el volumen edificable neto, pero si es **conveniente y oportuno** realizar un Estudio de Detalle que modifique las condiciones de ocupación y retranqueo y se reasigne la tipología edificatoria, para permitir materializar los derechos edificables de la parcela, manteniendo el resto de las determinaciones de la calificación urbanística actual.



4. ÁMBITO DE APLICACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE - aprobación definitiva
PARCELA CALLE RAIMUNDO DE BORGOÑA 34 (SALAMANCA)

Plano: **Ambito del estudio de detalle**

PROMOTORES
José Ignacio Herrero García - Rosa María García Varas

REDACTORES
Pablo Lombardía Trigo - Juan Carlos Navarro Pérez

Escala: 1:1000
noviembre 2014



5. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Se propone regular las condiciones edificatorias de la parcela mediante una regulación específica a través de un Estudio de Detalle, que contempla la excepcionalidad que supone que un solar edificable de pequeñas dimensiones, cede para viario público el 50% de su superficie.

El solar está limitado por sus linderos Norte y Sur por terrenos con la calificación urbanística de Dotación General de Dominio y Uso Privado. Grado1. En dicha calificación también se exige un retranqueo mínimo a todos los linderos de 3,00metros.

Dadas las dimensiones del solar, su edificabilidad, y las condiciones mínimas de habitabilidad definidas por el PGOU de Salamanca, se considera necesario el adosamiento a los linderos laterales existentes en dos plantas para materializar de manera coherente la distribución de la vivienda.

Teniendo en cuenta que el cerramiento de la planta baja equivale a un adosamiento en el 100% del perímetro, la presente propuesta representa un incremento efectivo de una planta adicional, que además se regula para que no supere un 50% de la longitud total del perímetro de medianerías privadas.

Se exigirá también que las medianerías se traten con calidades idénticas a las de la fachada principal.

Es necesario igualmente permitir una mayor ocupación para poder desarrollar el programa edificatorio normal de una vivienda unifamiliar de 100m² edificables, que debe contar con unas instalaciones que no computan edificabilidad.

Este aumento de la superficie máxima de ocupación está ampliamente justificado si se tiene en cuenta que el terreno entrega para viario público el 50% de su superficie y el PGOUSA contempla en la calificación urbanística de Manzana Compacta que *cuando las cesiones para viario público, por aplicación de las alineaciones oficiales, sean superiores al 15% de la superficie de la parcela se podrán reducir los porcentajes de ocupación exigibles, con el límite del cumplimiento de las condiciones mínimas de patios interiores*. En este caso se entiende de aplicación similar.

Así pues estaría doblemente justificado el aumento de la ocupación máxima del 50% al 70%.

Dado que el cerramiento de planta baja supone de hecho la construcción de la medianería con el propietario colindante en su totalidad, la modificación del parámetro de ocupación en planta baja no afecta en ningún modo a las propiedades vecinas, al quedar por debajo de ese cerramiento perimetral de la parcela.

6. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general vigentes.

Los Estudios de Detalle deben ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

El presente Estudio de Detalle no afecta en absoluto a las determinaciones de ordenación general establecidas en el vigente PGOUSA, respeta los objetivos y criterios del citado Plan General y es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, ya que trata exclusivamente de hacer viable la materialización de los derechos edificables de la parcela dentro de la propia parcela, siguiendo los procedimientos establecidos en la legislación urbanística de aplicación y justificando las modificaciones introducidas en la ordenanza de aplicación

7. DN-UN.NORMATIVA URBANÍSTICA

A continuación se indican las modificaciones que introduce el Estudio de Detalle en relación a las determinaciones del PGOUSA y que afectan exclusivamente a la tipología edificatoria, retranqueos, ocupación de parcela y altura máxima, conservando el resto de determinaciones de la ordenanza 9ª de Zonas Mixtas:

CALIFICACIÓN ACTUAL**CALIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE****Calificación del suelo: Ordenanza 9ª Zonas mixtas, Grado 1.****Calificación del suelo:****Usos****Usos**

c) Uso predominante: Residencial, admitiéndose la clase de vivienda en su categoría de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar.

e) Uso predominante: Residencial, admitiéndose la clase de vivienda en su categoría de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar.

d) Usos compatibles: Industria general, en sus categorías de Industria Artesanal, Taller de Automoción e Industria Local; Almacenaje y Servicios empresariales; Terciario de Oficinas; Terciario Comercial en las Categorías de Pequeño Comercio, Alimentación y Mediano establecimiento comercial; Terciario Recreativo en las categorías de Locales para el consumo de bebidas y comidas y Espectáculos; otros servicios terciarios. (Todos ellos en todos los tipos I, II y III).

f) Usos compatibles: Industria general, en sus categorías de Industria Artesanal, Taller de Automoción e Industria Local; Almacenaje y Servicios empresariales; Terciario de Oficinas; Terciario Comercial en las Categorías de Pequeño Comercio, Alimentación y Mediano establecimiento comercial; Terciario Recreativo en las categorías de Locales para el consumo de bebidas y comidas y Espectáculos; otros servicios terciarios. (Todos ellos en todos los tipos I, II y III).

c) Usos prohibidos: Terciario comercial en la categoría de Gran Establecimiento Comercial; Terciario Recreativo en la categoría de Salas de Reunión; Terciario hotelero; Dotacional.

d) Usos prohibidos: Terciario comercial en la categoría de Gran Establecimiento Comercial; Terciario Recreativo en la categoría de Salas de Reunión; Terciario hotelero; Dotacional.

Tipología**Tipología**

Grado 1º:

Edificación aislada de vivienda unifamiliar (aislada o pareada) o Bloque aislado.

Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías

Parcela mínima**Parcela mínima**

Grado 1º:

No se establece en superficie, pero en cualquier caso sus dimensiones y forma deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueos y separación de bloques establecidos en estas Normas.

La existente.

Retranqueos

Grado 1º:

El retranqueo mínimo respecto a cualquier límite de parcela, será de tres metros.

Separación de bloques

Grado 1º:

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al tercio de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro metros.

La separación entre bloques será igual o superior a la altura del bloque más elevado, con un mínimo de seis metros.

La separación podrá reducirse hasta las tres cuartas partes de la altura del bloque más alto, cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de 12 metros.

Ocupación de la parcela.

Grado 1º:

En planta sobre rasante:

La superficie máxima de ocupación será del 50% de la superficie de la parcela edificable.

En planta bajo rasante:

La totalidad de la superficie de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

Patios de parcela

Serán de aplicación las condiciones de la parcela señalados en el art.6.4.9, de la Normas urbanísticas.

Retranqueos

La edificación podrá adosarse a los linderos frontal y laterales, debiendo tratar las medianeras con acabados iguales a la fachada principal.

La longitud total de edificación adosada a linderos no superará el 50% de la longitud total de linderos con propiedades privadas.

Ocupación de la parcela.

En planta sobre rasante:

La superficie máxima de ocupación será del 70% de la superficie de la parcela edificable.

En planta bajo rasante:

La totalidad de la superficie de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

Patios de parcela

Serán de aplicación las condiciones de la parcela señalados en el art.6.4.9, de la Normas urbanísticas.

Alineaciones y rasantes

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

Altura de la edificación. Nº máximo de plantas

En el grado 1, el número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de cornisa no será superior a 10,50 mts. Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado.

Altura de piso.

En planta baja: Altura máxima: 3,50m
Altura mínima: 2,80m
En planta de piso: Altura mínima: 2,80m

Edificabilidad y densidad máxima de población.

En el grado 1º la edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m² o la edificabilidad existente si fuera superior. La densidad máxima de población por solar, se obtendrá por el procedimiento establecido en el Artículo 8.3.9.b de las Normas Urbanísticas

Vuelos

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las presentes Ordenanzas, con la única salvedad de que en el grado 1º, los cuerpos salientes cerrados recayentes al espacio interior de parcela son autorizados.

Alineaciones y rasantes

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

Altura de la edificación. Nº máximo de plantas

El número máximo de plantas será de **dos** y la altura máxima de cornisa no será superior a 7 mts. Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado.

Altura de piso.

En planta baja: Altura máxima: 3,50m
Altura mínima: 2,80m
En planta de piso: Altura mínima: 2,80m

Edificabilidad y densidad máxima de población.

Será de 100m²
La densidad máxima de población por solar, se obtendrá por el procedimiento establecido en el Artículo 8.3.9.b de las Normas Urbanísticas

Vuelos

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las presentes Ordenanzas, con la única salvedad de que en el grado 1º, los cuerpos salientes cerrados recayentes al espacio interior de parcela son autorizados.

8. ANÁLISIS DE RIESGOS.

Se señala la relación de riesgos mencionadas en la normativa de aplicación:

NATURALES: Inundaciones (INUNCYL) BocyL de 3/03/2010

Incendios forestales.

Sismos.

Desprendimientos y movimientos de tierras.

Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.

TECNOLÓGICOS: Nucleares.

Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.

Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.

Se realiza un análisis de los riesgos tecnológicos y naturales en el ámbito del Estudio de Detalle.

Riesgos Naturales: INUNDACIONES.

No existen cursos de agua en el ámbito del Estudio de Detalle, por lo que no se producirá afección alguna en este sentido. En relación a las zonas inundables señaladas en el vigente PGOUSA plano 14.1-PI, se puede observar que la avenida de 500 años, se encuentra a más de 1800 metros del ámbito del Estudio de Detalle.

INCENDIOS FORESTALES.

La ausencia de masas boscosas en su interior o su entorno inmediato determinan un riesgo potencial nulo por incendios forestales.

SISMOS.

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

DESPRENDIMIENTOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Teniendo en cuenta los tipos de suelos en el municipio de Salamanca, su topografía, geomorfología, pendientes y tipos de movimiento del terreno no es de esperar en el ámbito del Estudio de Detalle un riesgo potencial por deslizamiento o desprendimiento.

CONDICIONES METEOROLÓGICAS.

El municipio no presenta potencialmente peligros meteorológicos.

Potenciales riesgos tecnológicos: NUCLEARES

El ámbito se localiza alejado de centrales nucleares.

TRANSPORTE DE MERCANCIAS.

En cuanto al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías, el ámbito del Estudio de Detalle se encuentra alejado de las vías importantes de transporte.

ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS.

El lugar de almacenamiento de sustancias peligrosas (instalaciones de hidrocarburos C.L.H,SA) situadas en el Noreste de la ciudad se encuentran a más de 1700metros del ámbito del Estudio de Detalle, y además se trata de instalaciones cuyo desmantelamiento está programado, por lo que dicho riesgo no existe.

CONCLUSIÓN: Conforme a la disposición final novena 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 (BOE nº 9 de 11 de Enero de 2011) que modifica la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de castilla y León, se hace constar la ausencia de afección por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil por lo que no es necesario un mayor estudio ya que no existen riesgos aparentes en el presente Estudio de Detalle.

9. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

El Estudio de Detalle aquí contemplado, no afecta en modo alguno al Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y yacimientos arqueológicos”, del Título IV “Normas de Protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo” de las normas urbanísticas del PGOUSA vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

El plano nº 1 de situación, contempla también el plano 4.1-OG del PGOUSA que señala las áreas y yacimientos arqueológicos considerados en dicho Plan, donde se comprueba que el ámbito del estudio de detalle no está afectado por la normativa de protección del Patrimonio.



10. ACREDITACIÓN DE LA COMPETENCIA PROFESIONAL DEL TÉCNICO REDACTOR

D. Pablo Lombardía Trigo

COLEGIADO Nº 3400 COAL. DELEGACIÓN DE SALAMANCA

D. Juan Carlos Navarro Pérez

COLEGIADO Nº 3271 COAL. DELEGACIÓN DE SALAMANCA



11. ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL PROMOTOR



NOTA SIMPLE INFORMATIVA K 8260728

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13
C.P. 37008 SALAMANCA
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: VEINTISÉIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DOCE

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 68055 Sección:
IDUFIR: 37009000679791

URBANA: EDIFICIO sito en la ciudad de Salamanca, al sitio del Regato del Anís o Carretera de Zamora, hoy AVENIDA DE RAIMUNDO DE GORGOÑA, número TREINTA Y CUATRO. Ocupa una extensión superficial de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS. LINDA: por su frente u Oeste, Carretera de Zamora; derecha entrando, izquierda y espalda, terrenos de don Gonzalo Sánchez Ramiro. Está compuesto de planta baja y principal, con una altura total de siete metros. La planta baja está compuesta de dos viviendas y cada una tiene sala, dos dormitorios, pasillo, comedor, despensa, cocina y W.C., situado en el patio. La planta principal tiene asimismo dos viviendas, una compuesta de tres dormitorios, sala, comedor, cocina, despensa, terraza y W.C, y la otra de sala, dos dormitorios, pasillo, despensa, cocina, comedor, terraza y W.C. La superficie edificada es de CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS y el resto destinado a patio. Hoy es solar, por haberse derribado la vivienda. REFERENCIA CATASTRAL: 6199111TL7369G0001QA.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HERRERO GARCIA, JOSE IGNACIO 75,000000% (3/4) del pleno dominio por título de compraventa. Formalizada en escritura autorizada el día 05/07/12, en SALAMANCA, por el Notario Don ALBERTO MARÍA RODERO GARCÍA, nº de protocolo 918. Inscripción: 2ª Tomo: 4.744 Libro: 1.232 Folio: 219 Fecha: 26/07/2012	70870535Z	4744	1232	219	2
GARCIA VARAS, ROSA MARIA 25,000000% (1/4) del pleno dominio por título de compraventa. Formalizada en escritura autorizada el día 05/07/12, en SALAMANCA, por el Notario Don ALBERTO MARÍA RODERO GARCÍA, nº de protocolo 918. Inscripción: 2ª Tomo: 4.744 Libro: 1.232 Folio: 219 Fecha: 26/07/2012	07.985.136-L	4744	1232	219	2

CARGAS

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre



Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 2.526,69 euros por autoliquidación. Salamanca, 25 de julio de 2009.

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.900 euros por autoliquidación. Salamanca a 26 de Julio de 2.012.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISÉIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DOCE, a las 13,30 horas.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



12. AFECCIONES Y NORMATIVAS EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO.

En virtud de lo dispuesto en la ley 5/2009, de 4 de Junio del Ruido de Castilla y León, referente a la protección contra el ruido en los instrumentos de planeamiento y la aplicación que se establece en los artículos 7 “Planeamiento territorial y urbanístico”, artículo 8 “Tipos de Áreas acústicas, y artículo 9, “Objetivos de calidad y acústica” el área afectada en este Estudio de Detalle, se considera del Tipo 2, área levemente ruidosa, donde se incluyen zonas con predominio de uso residencial



13. RESUMEN EJECUTIVO

Se adjunta plano de localización de la parcela, que constituye el ámbito del Estudio de Detalle y que a su vez constituye el ámbito en el que se suspende la concesión de licencias hasta la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle.

Salamanca 3 de Noviembre de 2014

LOS ARQUITECTOS

Fdo.:Pablo Lombardía Trigo

Fdo.: Juan Carlos Navarro Pérez