

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELACIÓN DE SOLAR Y
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y EDIFICABILIDADES
PLAZA DEL CAUDILLO 1
NUEVO AMATOS
CALVARRASA DE ABAJO(SALAMANCA)
PROPIETARIOS:
JOSÉ MARIA GARCIA PERALTA
NOELIA GARCIA PERALTA**

031003(AG)

DOCUMENTOS

DOCUMENTO 1: MEMORIA

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Objeto
- 1.3 Justificación de la propuesta
- 1.4 Memoria vinculante
- 1.5 Área de planeamiento y características del terreno
- 1.6 Propiedad del suelo
- 1.7 Parámetros urbanísticos
- 1.8 Descripción de la Ordenación
- 1.9 Documentos
- 1.10 Marco legal

DOCUMENTO 2: PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 Plano de situación y Calificación urbanística
- I-2 Finca inicial. Plano estado actual. Estructura de la propiedad, y usos existentes

DOCUMENTO 3: PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 Parcelas resultantes. Superficies y edificabilidades. Estructura de la Propiedad

DOCUMENTO 1: MEMORIA

1.1 ANTECEDENTES

Nuevo Amatos en un núcleo dependiente del Ayuntamiento de Calvarrasa de Abajo(Salamanca)

Cuenta con Normas Urbanísticas aprobadas definitivamente y actualmente en vigor.

El solar a tratar es Suelo Urbano y se encuentra en una zona calificada como Vivienda Unifamiliar Intensiva.

<u>Estado actual:</u>	Se definen gráficamente en el plano nºI-2.....
<u>Superficie Solar:</u>	Neta actual :262,62 m2.
<u>Superficie construida</u>	Actual: 262,42 m2.

Parámetros Urbanísticos vigentes

<u>Clasificación de suelo:</u>	Urbano Consolidado.
<u>Uso específico:</u>	Residencial. Vivienda Unifamiliar
<u>Usos Compatibles :</u>	Los indicados en la ficha de las NN UU
<u>Uso permitido:</u>	Residencial.
<u>Edificabilidad:</u>	1,00 m ² /m ² sobre bruto.
<u>Altura máxima:</u>	2 plantas/7,50
<u>Alineaciones:</u>	Las definidas en los planos de las NN UU
<u>Ocupación:</u>	80%
<u>Retranqueos:</u>	No se fijan

Figura de planeamiento: Estudio de Detalle para la Ordenación de la Parcela.

Objetivo de la actuación: Segregación de la Parcela inicial en otras dos segregadas de esta y fijación de los volúmenes o edificabilidad de cada una de las resultantes. Sin alterar la edificabilidad máxima de la inicial..

Se adjunta la ficha urbanística a continuación:

7. FICHA REGULADORA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA

- Condiciones de la edificación:

<i>Parcela mínima</i>	<i>8 m. de fachada</i>
<i>Edificabilidad</i>	<i>1 m2/m2</i>
<i>Alineaciones</i>	<i>Las definidas en los planos</i>
<i>Emplazamiento</i>	
<i>Ocupación</i>	<i>80 %</i>
<i>Retranqueos</i>	<i>No se fijan</i>
<i>Fondo</i>	<i>No se fija</i>
<i>Alturas</i>	<i>2 plantas y 7,50 m.</i>

- Condiciones de uso:

<i>Uso específico</i>	<i>RESIDENCIAL - Vivienda Unifamiliar</i>
<i>Usos compatibles</i>	<i>Vivienda vinculada a otro uso</i> <i>Talleres servicio artesanales de 1ª catg. en P. Sótano y Baja</i> <i>Hotelero de 2ª catg.</i> <i>Salas de reunión, recreo y turismo de 2ª catg.</i> <i>Centros culturales y docentes 2ª catg.</i> <i>Instalaciones deportivas de 2ª catg.</i> <i>Instalaciones asistenciales 2ª catg.</i>
<i>Usos prohibidos</i>	<i>Todos los demás</i>

- Condiciones ESPECIALES:

1.2 OBJETO

El presente documento tiene como objeto desarrollar el Estudio de Detalle sobre el solar definido situado en la Plaza del Caudillo nº 1 del núcleo de Nuevo Amatos asociado al Ayuntamiento de Calvarrasa de Abajo (Salamanca) a fin de segregar en dos parcelas nuevas y fijar los parámetros urbanísticos y ordenanzas de la futura edificación en dichos solares

Las propietarios de dicho solar son:

- Jose Maria Garcia Peralta.
- Noelia Garcia Peralta

Se seguirán los criterios de los artículos 131 a 136 del R.U. de C y L. y los artículos 127 y-128

.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

De acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de Detalle son los instrumentos de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto (Art. 131c) en suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

El Art. 132 añade que los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por las NN UU

En este caso no se aumenta la edificabilidad existente y solamente se trata de segregar una parcela en dos y asignar a cada una de las segregadas una edificabilidad sin que la suma de ambas suponga ningún aumento de la máxima vigente en las NN UU

El Art. 133 indica las determinaciones que debe regular el estudio de detalle en suelo urbano consolidado

- Deben ajustarse al artículo 127 del R.U. de C.y L.

De acuerdo al Artº 136 del R.U.C.yL. el Estudio de Detalle contiene los documentos necesarios para reflejar sus determinaciones y en especial la Memoria Vinculante que justifica los siguientes aspectos:

A.- Justificación respecto de la Ordenación General de las NN UU

B.- Relación y justificación de modificaciones de la Ordenación Detallada.

1.4 MEMORIA VINCULANTE

A.- Justificación respecto de la Ordenación General.

El presente documento no modifica los parámetros urbanísticos de Ordenación General de las NN UU ya que afecta a un solar clasificado como Suelo Urbano Consolidado con sus propios parámetros. Se trata de segregar de una parcela inicial dos para una división de herencias que hace necesaria una nueva parcelación para adjudicar a dos personas

B.- Relación y justificación de modificaciones de la Ordenación Detallada.

De acuerdo al artículo 40 del R.U. de C.yL. los propietarios de suelo urbano podrán materializar el aprovechamiento que les corresponde en Suelo Urbano Consolidado .

El estudio de Detalle tiene como objeto la parcelación y ordenación de los volúmenes y edificabilidades de un solar que actualmente se encuentra como suelo urbano consolidado que segrega en dos parcelas con una edificabilidad total que no supera la máxima admisible por el planeamiento que es 1 m²/m²

Cada una de ellas queda con una edificabilidad asignada que no puede superarse en futuras actuaciones edificatorias por lo que se considera que las actuales edificabilidades son máximas

1.5 ÁREA DE PLANEAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

El solar se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado de las NN UU.

El solar se encuentra con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía.

Se encuentra situado entre la Plaza del Caudillo y la calle Jose Antonio

Es ligeramente rectangular y topográficamente muy horizontal. Posee edificaciones sobre él, que se define en los planos.

Se compone de una planta Baja y otra Primera.

Tiene una superficie bruta de 262,62 m² según las escrituras y la medición

Su uso es Residencial para vivienda unifamiliar.

Se encuentra limitado:

Al Norte por la Plaza del Caudillo

Al Sur por la C/ Jose Antonio

Al Este por el edificio de Pza Caudillo n°2

Al Oeste por Parque publico

Queda definida su ubicación en el Plano de Situación I-1.

1.6 PROPIEDAD DEL SUELO

El solar pertenece a dos propietarios, que en este caso son:

- Jose Maria Garcia Peralta.
- Noelia Garcia Peralta

1.7 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Actuales

- Uso predominante: Residencial
- Usos compatibles: Los indicados en las NN UU
- Usos prohibidos. Todos los demás
- Edificabilidad: 1,00 m²/m²
- Numero máximo de plantas = 2
- Altura máxima: 7,50 m
- Fondo Máximo: No se fija
- Alineaciones: Las fijadas en las NN UU tanto interiores como exteriores.
- Retranqueos: No se fijan
- Vuelos: Según ordenanza
- Se prohíbe el uso residencial en sótano y semisótano.
- Las Ordenanzas son las correspondientes a las NN UU de Calvarrasa de Abajo

Computo de Edificabilidad

Se considera todo el volumen sobre rasante.

1.8-DESCRIPCIÓN DE LA PARCELACION

La parcelación prevee dividir la propiedad inicial nº1 de Plaza del Caudillo en dos parcelas denominadas 1A y 1B a fin de que no sea necesario modificar el resto de numeros de la Plaza del Caudillo.

Las nuevas parcelas se asignan de la siguiente forma:

Parcela 1A: que se asigna a Jose Maria Garcia Peralta

Parcela 1B: que se asigna a Noelia Garcia Peralta

...

SUPERFICIES

Parcela 1 Inicial: 262,62 m²

Parcela 1ªA Final:154,29 m²

Parcela 1B Final: 108,33 m²

EDIFICABILIDAD EXISTENTE

Parcela 1 Inicial.: 262,42 m² ..(0,999 M²/M²)

Parcela 1ªA Final 154,29 m²....(0,726 M²/M²)

Parcela 1B Final ..108,33 m²...(1,387 M²/M²)

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Parcela 1 Inicial: 262,62 m² ... (1,000 M²/M²)

Parcela 1ªA Final 154,29 m². ..(0,726 M²/M²)

Parcela 1B Final 108,33 m².....(1,387 M²/M²)

Ninguna de las parcelas resultantes podra construir mas edificabilidad que la que se le asigna.

OCUPACIÓN

Máxima según NN UU : 80%

Parcela 1 Inicial:80,00%

Parcela 1A Final72,63%

Parcela 1B Final.....72,20%

1.8 DOCUMENTOS

Los documentos son los exigidos en el artículo 136 del R.U.C.y L.
Se han incluido los siguientes documentos:

- Memoria (Documento 1)
 - 1.1 Antecedentes
 - 1.2 Objeto
 - 1.3 Justificación de la propuesta
 - 1.4 Memoria vinculante
 - 1.5 Área de planeamiento y características físicas del terreno
 - 1.6 Propiedad del suelo
 - 1.7 Parametros urbanísticos
 - 1.8 Descripción de la Ordenación
 - 1.9 Documentos
 - 1.10 Marco Legal

- **Planos**
- Información y Ordenación(Documento 2:

1.9 MARCO LEGAL

El marco legal del presente documento se inscribe en los preceptos legales relacionados con la regulación del suelo:

- Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U C.yL.).

La redacción del presente documento se ajustará a la normativa urbanística vigente en el territorio municipal de Calvarrasa de Abajo

En cuanto a las determinaciones se adaptará totalmente a la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León (ley 4/2008 de 15 de Septiembre) que se encuentra en vigor actualmente. Ley que denominaremos L.U.C. y L. Las determinaciones se adaptarán también a las del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que denominamos R. U. de C.yL.

Las determinaciones en suelo Urbano Consolidado se ajustan a los artículos 130 a 133 y 136 del R U. de C. y L.

Ordenanzas

Se ajustaran a las NN UU de Calvarrasa de Abajo

Salamanca, Marzo de 2010

Fdo. Moisés Gómez Crego
-Arquitecto-