

**ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE VOLUMETRÍA PLANTEADA EN
PARCELA CON REF. CATASTRAL 3241610TL7334S0001EI**

PETICIONARIO:	D. Jose Antonio Payan Ulayar	Dña Ceferina Martín Salgado
DNI:	33.430.394 D	07.968.141-K
DOMICILIO:	Aldeatejada 37187 SALAMANCA	

AUTOR:	JOSÉ Mª VILLARÓN GARCÍA
TITULACION:	ARQUITECTO
	COLG. C.O.A.L. Nº 11.767
	INGENIERO INDUSTRIAL
	COLG. C.O.I.I.M. Nº 18.490

FECHA:	ABRIL DE 2017
--------	---------------

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto:	Estudio de Detalle
Título de Proyecto:	Modificación de volumetría planteada en parcela con Ref Catastral 3241610TL7334S0001EI
Emplazamiento:	C/ Gitanillas Suelo. Según Plan Parcial Parcela B-27 – (1-2)

Control de contenido de Estudio de Detalle:**I. MEMORIA**

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Memoria descriptiva | MI 1.1. Datos del Encargo

ME 1.2. Información urbanística |
| 2. Memoria justificativa | MC 2.1. Conveniencia de la redacción y procedencia de la solución planteada

MC 2.2. Objeto y finalidad del estudio de detalle

MC2.3. Justificación de las determinaciones y previsiones del planeamiento de rango superior que desarrolla.

MC2.4. Ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la Administración competente.

MC2.5. Ausencia de afección a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

MC2.6. No producción de servidumbres acústicas. |

3. Estudio comparativo de la edificabilidad resultante

Ficha catastral de la parcela objeto del estudio
Ficha urbanística nº 14 del PGOU de Aldeatejada.
Ficha gráfica orientativa Nº 2 del PGOU de Aldeatejada.
Propuesta resumida sobre la volumetría planteada

II. PLANOS

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|
| 1 Planos de información | ED 01 | Plano de situación, ordenación y estado actual |
| 2 Planos de ordenación | ED02
ED03
ED04
ED05
ED06 | Planta baja propuesta modificación de volúmenes
Planta primera propuesta modificación de volúmenes
Planta cubiertas propuesta con el cambio de volumetría
Alzado principal propuesta con el cambio de volumetría
Sección propuestas con el cambio de volumetría |

1.1. Agentes

Promotor/es:	Jose Antonio Payan Ulayar, Ceferina Martín Salgado,	DNI	33.430.394 D 07.968.141-K
Arquitecto:	José M ^a Villarón García	Colg. COAL	11.767

1.2. Información previa

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de un estudio de detalle para modificación de la actual volumetría edificatoria permitida, dentro de la superficie ocupada por la parcela sita en la Calle Gitanillas Suelo, según Plan Parcial Parcela B-27-(1-2).

Emplazamiento

C/ Gitanillas Suelo. Según Plan Parcial Parcela B-27 – (1-2)

Entorno Físico

La parcela de referencia conforma una superficie de forma irregular con dos frentes a viarios públicos.

Normativa Urbanística:

Plan General de Ordenación Urbana PGOU, Aprobación Parcial definitiva 30/03/2007 publicado acuerdo en BOCYL el 25/05/2007 y ordenanzas en BOP de Salamanca el 05/6/2007 y totalidad del PGOU aprobado definitivamente el 31/07/2007 publicado acuerdo CTU 04/10/2007 BOCYL y ordenanzas 16 y 17/10/2007 BOPSA.

I. MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- DATOS DEL ENCARGO

El presente estudio de detalle se realiza como necesidad una vez realizados diseños previos para la construcción de vivienda unifamiliar en la parcela anterior indicada.

1.2.- INFORMACION URBANÍSTICA

DATOS DEL ÁMBITO:

El ámbito del presente Estudio de Detalle comprende la parcela sita en la C/ Gitanillas Suelo. Según **Plan Parcial Parcela B-27 – (1-2)**, suelo clasificado como **Suelo Urbanizable Asumido SUA-2 B1-Residencial- Unifamiliar Adosada (Parcial Asumido Sector Ur-1-2-3-4M Mixto)** estando afectada por los parámetros regulados para la **SUA2-B1 La Ordenanza 14ª – Ficha 14ª- Manzana 27** y que a continuación se especifican referentes a los parámetros urbanísticos aplicables.

Usos (Artículo391) y tipología (Artículo 392):

Uso predominante: vivienda unifamiliar adosada.

Usos permitidos: Taller vinculado en primera crujía y taller vinculado tipo I y garaje vinculado al uso residencial en segunda crujía.

Usos prohibidos: el resto

Parcela mínima (Artículo 393):

La parcela mínima será de 200,00 m².

Ocupación de parcela (Artículo 394):

En la crujía denominada primera se situará la edificación principal de 6,50 metros de profundidad.

Fondo máximo el de la parcela segunda crujía adosada a línea de parcela, si es medianera para abrir huecos deberá retranquearse 3.00 metros.

Retranqueos de 3,00 metros también a vías o el público de la crujía perpendicular a la fachada.

Patios de Parcela (Artículo 395):

Serán de aplicación las condiciones de patios señalados en el artículo 121. Los patios serán de 3 x 3 metros cuando iluminen piezas y se procurará volcar el patio de parcela a la vía pública o espacio libre público.

Vallado (Artículo 397):

Zócalo macizo menor de 1,40 metros de altura de piedra o enfoscado. Celosía de madero o hierro de 1,25 metros de altura. Con una relación macizo hueco de 2 a 1. Máxima altura de vallado 2,65 metros, permitiéndose excepcionalmente cornisas sobre portones siempre que éstas se sitúen a 3,20 metros.

Altura de la Edificación y Nº de plantas (Artículo 398):

El número máximo de plantas podrá ser de 2 (B+I) y bajo cubierta y siempre que: La altura máxima a parte baja del formado techo de la última planta no podrá superar 4,50 metros.

Se permiten espacios habitables de bajo cubierta, admitiéndose pendientes máximas del 30 %. Cubierta a un solo agua hacia el patio de parcela permitiéndose en la fachada del testero la altura correspondiente a la cumbrera.

Se permite el porche abierto hasta fachada sin realizar los 3,00 metros de retranqueo según esquemas orientativos.

Edificabilidad (Artículo 399):

El coeficiente máximo de edificabilidad es el establecimiento por el proyecto de actuación de 1.2003 m² / m², pudiendo superar nunca el 1,25 m² / m².

Vuelos (Artículo 400):

Serán de aplicación los artículos del 109 al 112 del PGOU, siendo el vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m, y en los patios de menos de 3,00 metros estarán prohibidos.

Será obligatorio dos plazas de aparcamiento vinculado a la vivienda.

Como información adicional y complementaria a destacar se adjunta la ficha urbanística N° 14 y la ficha gráfica orientativa N° 2 que afecta a la parcela.

CARACTERÍSTICAS

La citada parcela adopta la forma de polígono irregular de 4 lados contando con una superficie total de 532 m².

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1- CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN PLANTEADA

La conveniencia del presente estudio de detalle se ve motivada tras la realización de varios diseños realizados para la ejecución de vivienda unifamiliar a ubicar en la parcela objeto del presente.

En la actualidad dicha parcela contiene la posibilidad de edificación de 3 viviendas tras haberse realizado el correspondiente estudio de detalle antecesor al presente.

En la actualidad la parcela pertenece en su totalidad a los definidos como promotores en el punto 1.1. **Agentes**, del presente, siendo estos **D. Jose Antonio Payan Ulayar**, con DNI 33.430.394-D y **Dña. Ceferina Martín Salgado**, con DNI 07.968.141-K.

Así mismo cabe destacar que la parcela albergará una edificación de **promoción privada**. Así mismo cabe destacar que la parcela se encuentra situada en suelo clasificado como **Suelo Urbanizable Asumido SUA-2 B1-Residencial- Unifamiliar Adosada (Parcial Asumido Sector Ur-1-2-3-4M Mixto)**, estando esta “aislada” con respecto al resto de otras parcelas que cuentan con las mismas características necesarias a cumplir.

2.2. OBJETO Y FINALIDAD

El objeto del presente estudio es proponer nueva volumetría diferente a la actualmente permitida según normativa de aplicación, sin modificar el resto de parámetros urbanísticos exigidos para la misma, correspondiente este cambio a la división de la cubierta correspondiente a la crujía 1 en dos partes, manteniendo la misma pendiente en ambas y el mismo sentido de evacuación. Por tanto manteniendo lo actualmente exigible cara a la edificabilidad, ocupación permitida, altura de la edificación y número de plantas u otros de obligado cumplimiento.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA.

Al no modificar el resto de parámetros previstos, ni áreas de movimiento, se trata de proponer un cambio de volumen interior en la parcela, correspondiente a la edificación, procurando con ello el máximo soleamiento y ventilación, así como la menor exposición a la orientación más desfavorable, haciendo especial hincapié en que el planteamiento no plantea cambiar las determinaciones y parámetros regulados en el planeamiento u otras normas de aplicación, manteniendo por tanto las características de la parcela como se reflejan en el cuadro siguiente:

	PLANEAMIENTO Y NORMATIVA ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE
Tipología edificatoria	Uso predominante: vivienda unifamiliar adosada.	Uso predominante: vivienda unifamiliar adosada.
Usos:	Usos permitidos: Taller vinculado en primera crujía y taller vinculado tipo I y garaje vinculado al uso residencial en segunda crujía.	Usos permitidos: Taller vinculado en primera crujía y taller vinculado tipo I y garaje vinculado al uso residencial en segunda crujía.
Edificabilidad máxima	1,2003 m ² / m ² , no pudiendo superar nunca el 1,25 m ² / m ²	1,2003 m ² / m ² , no pudiendo superar nunca el 1,25 m ² / m ²
Edificabilidad consumida según planeamiento	Según estudio de detalle se cuenta con una edificabilidad máxima de 555,00 m ²	Planta Baja 133,18 m ² + Planta Primera 59,77 m ² + Garaje 39,73 m ² + Porche 16,64 m ² (33,27 m ² / 2) = 249,32 m ² Resta una edificabilidad para uso a futuro de 555,00 – 249,32 = 305,68 m ² .
Parcela mínima	200,00 m ²	200,00 m ²
Ocupación	En la crujía denominada primera se situará la edificación principal de 6,50 metros de profundidad. Fondo máximo el de la parcela segunda crujía adosada a línea de parcela, si es medianera para abrir huecos deberá retranquearse 3.00 metros. Retranqueos de 3,00 metros también a vías o el público de la crujía perpendicular a la fachada.	En la crujía denominada primera se situará la edificación principal de 6,50 metros de profundidad. Fondo máximo el de la parcela segunda crujía adosada a línea de parcela, si es medianera para abrir huecos deberá retranquearse 3.00 metros. Retranqueos de 3,00 metros también a vías o el público de la crujía perpendicular a la fachada.
Altura máxima	7,50 metros a la parte baja del formado techo de la última planta	7,50 metros a la parte baja del formado techo de la última planta
Nº Plantas	2 (B+I) y bajo cubierta	2 (B+I) y bajo cubierta
Nº Viviendas	3 según estudio detalle antecesor al presente.	1 según estudio detalle antecesor al presente.
Dotación aparcamiento	2 Plazas vinculado a la vivienda	2 Plazas vinculado a la vivienda

Cabe destacar además que la parcela en su totalidad pertenece a **D. Jose Antonio Payan Ulayar**, con DNI 33.430.394-D y **Dña. Ceferina Martín Salgado**, con DNI 07.968.141-K.

Así mismo cabe destacar una vez más, que la parcela se encuentra situada en suelo clasificado como **Suelo Urbanizable Asumido SUA-2 B1-Residencial- Unifamiliar Adosada (Parcial Asumido Sector Ur-1-2-3-4M Mixto)**, estando esta “aislada” con respecto al resto de otras parcelas que cuentan con las mismas características necesarias a cumplir.

2.4. AUSENCIA DE AFECCIÓN DE ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS DELIMITADAS POR LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE.

La propuesta no conlleva el cambio de uso previsto, sino una pequeña modificación en la volumetría permitida, no modificando además el resto de parámetros previstos, por lo que no existe afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

2.5. AUSENCIA DE AFECCIÓN A LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

La propuesta no conlleva el cambio de uso previsto, sino una pequeña modificación en la volumetría permitida, no modificando además el resto de parámetros previstos, manteniendo incluso el área en movimiento prevista inicialmente, por lo que no existe afección a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2.6. NO PRODUCCIÓN DE SERVIDUMBRES ACÚSTICAS.

La propuesta no conlleva el cambio de uso previsto, sino una pequeña modificación en la volumetría permitida, no modificando además el resto de parámetros previstos, manteniendo incluso el área en movimiento prevista inicialmente, no planteando además la modificación de límites de emisión de ruidos o emisiones, por lo que no existen producción de servidumbres acústicas.

3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICACIÓN RESULTANTE.

Tal y como se ha indicado anteriormente exclusivamente se plantea la modificación de la volumetría, manteniendo el resto de los parámetros. Se adjunta a continuación FICHA CATASTRAL de la finca objeto del presente, FICHA URBANÍSTICA Nº 14 y FICHA GRÁFICA ORIENTATIVA DEL Nº2 del PGOU.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3241610TL7334S0001EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL GITANILLA Suelo

37187 ALDEATE JADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL GITANILLA

ALDEATE JADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

532

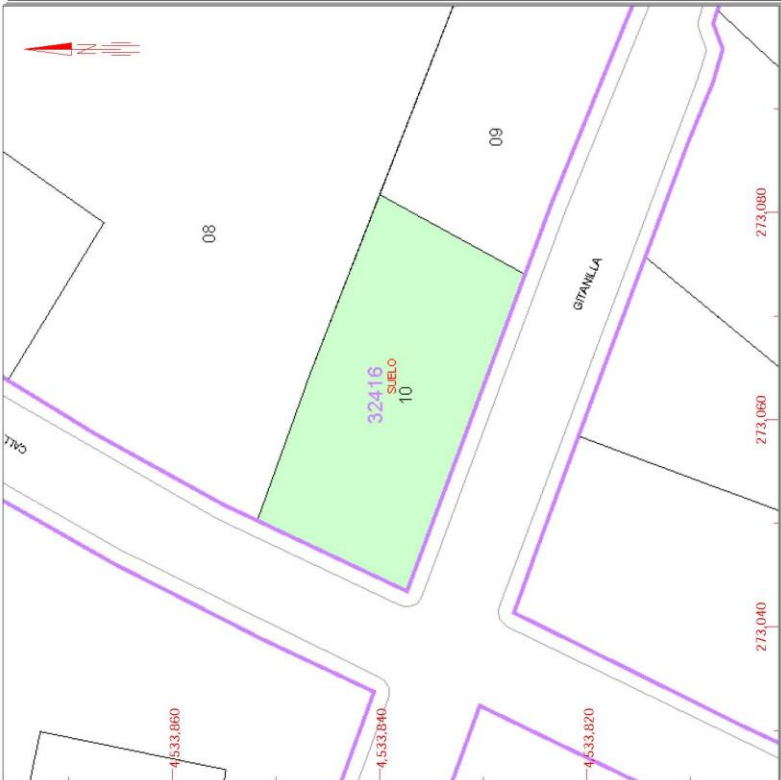
TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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

273,100

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

Viernes, 10 de Febrero de 2017

Autor: José Mª Villarón García
Arquitecto Colg. COAL 11.767 – Ingeniero Industrial Colg. COIIM 18.490

Página 9

Plan General de Ordenación Urbana de **Aldeatejada** (Salamanca) .Adaptado al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
Documento de Normativa texto refundido para **aprobación Definitiva AD**

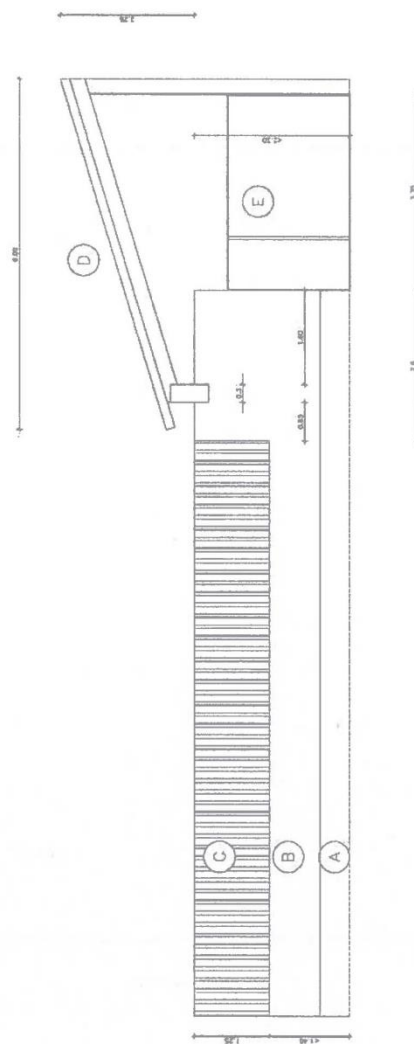
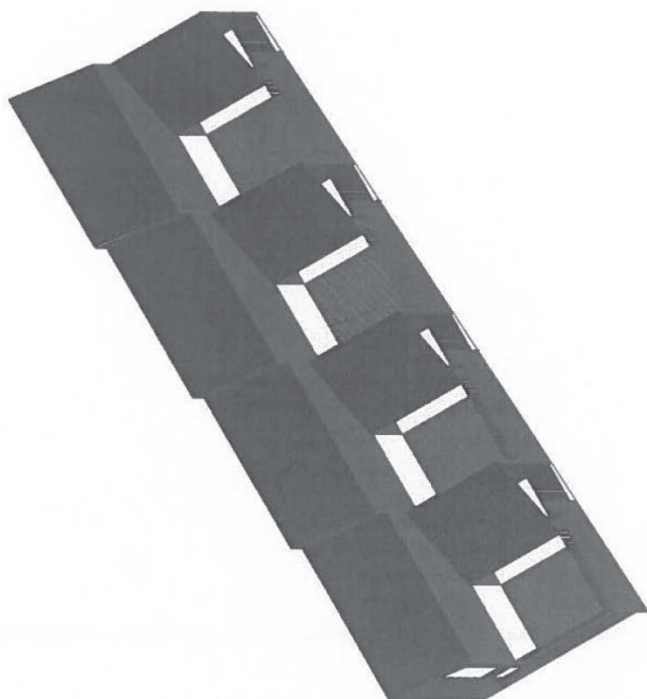
FICHA URBANÍSTICA Nº 14

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANIZABLE ASUMIDO Planeamiento Asumido SECTOR Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" Plan Parcial AD 27/11/01 Proyecto Actuación AD 29/04/05	CATEGORÍA Residencial B-1
CALIFICACIÓN URBANISTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada según anexo ficha grafica 2.	
PARCELA MÍNIMA		200 m2 Máxima relación frente fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m. parcelas manzanas 1, 2, 23 a 25, 27, 38, 39, 42, 46 a 48 PP.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		Establecida en el anexo ficha 13.	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Retranqueos 3,00 metros a vías publicas o espacios libres públicos. Salvo excepciones según anexo ficha grafica 2. *	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		La crujía denominada principal de 6,50 m de fondo.	
ALTURA MÁXIMA		7,50 m	
Nº DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
PATIOS		Según artículo Normativa artículo 121 y 122	
VUELOS	Abiertos	Serán de aplicación los Artículos 109, 111 y 112 de la Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo en patios de menos de 3,00 metros prohibidos.	
	Cerrados	Según Normativa artículos 109, 111 y 112 No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela	
EDIFICABILIDAD		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar condiciones de sólido capaz y 1,25 m2/m2 **	
USOS:		TIPO USO	CATEGORÍA
		PREDOMINANTE	Residencial Vivienda Unifamiliar adosada
		COMPATIBLES	taller vinculado en la 1ª crujía. taller vinculado tipo I y garaje en la 2ª crujía.
CONDICIONES ESPECÍFICAS:			
* Podrá adosarse a linderos con vías o EL publico la crujía de garajes y accesos. (ficha grafica orientativa).			
** Las manzanas 1 y 2 tienen asignada una edificabilidad máxima por el PP de 1 m2/m2.			
OBSERVACIONES:			

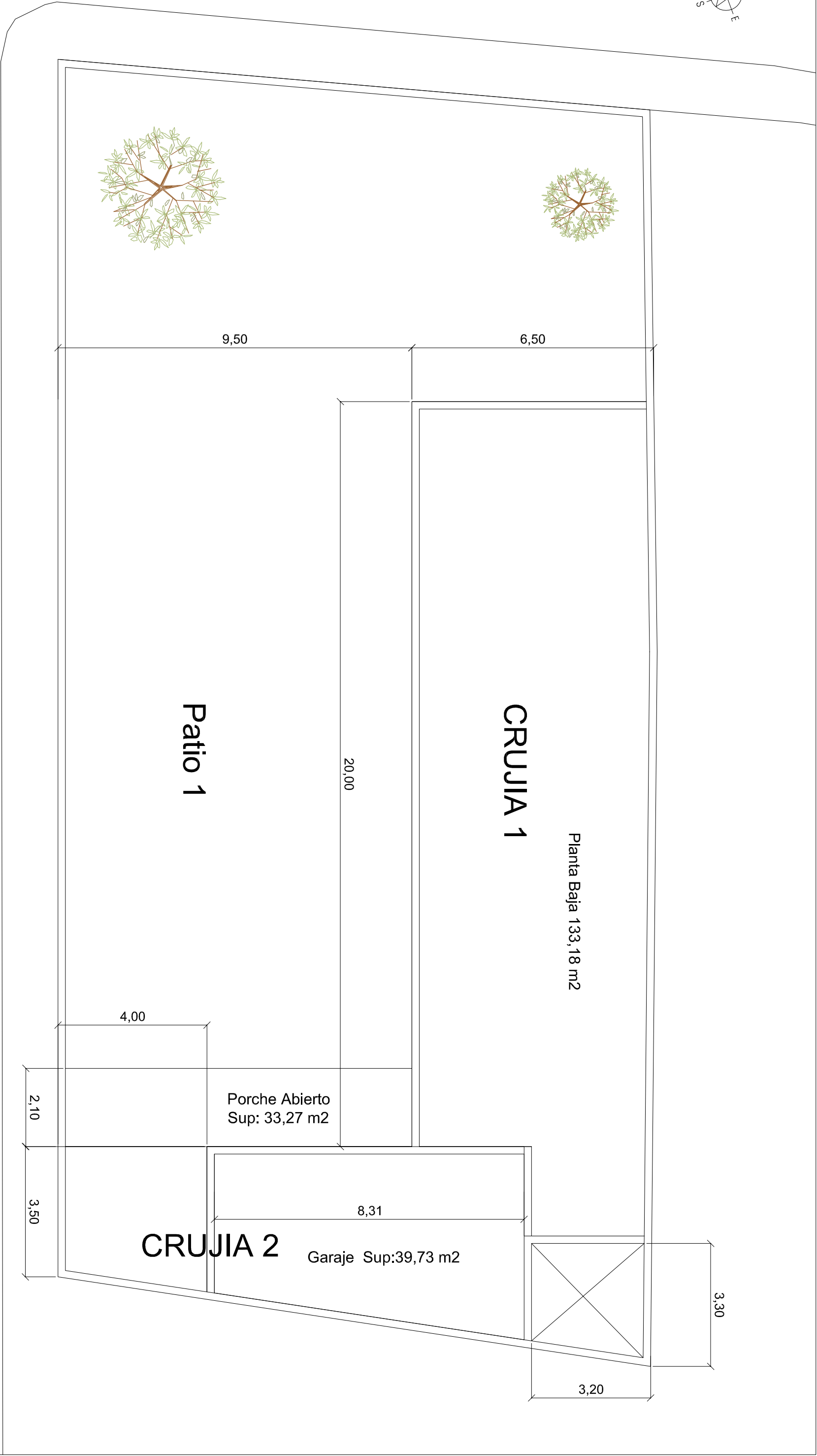
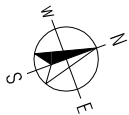
Plan General de Ordenación Urbana de **Aldeatejada** (Salamanca) .Adaptado al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
Documento de Normativa texto refundido para **aprobación Definitiva AD**

FICHA GRAFICA ORIENTATIVA Nº 2

ORDENANZAS 14ª B-1 Unifamiliar Adosada.

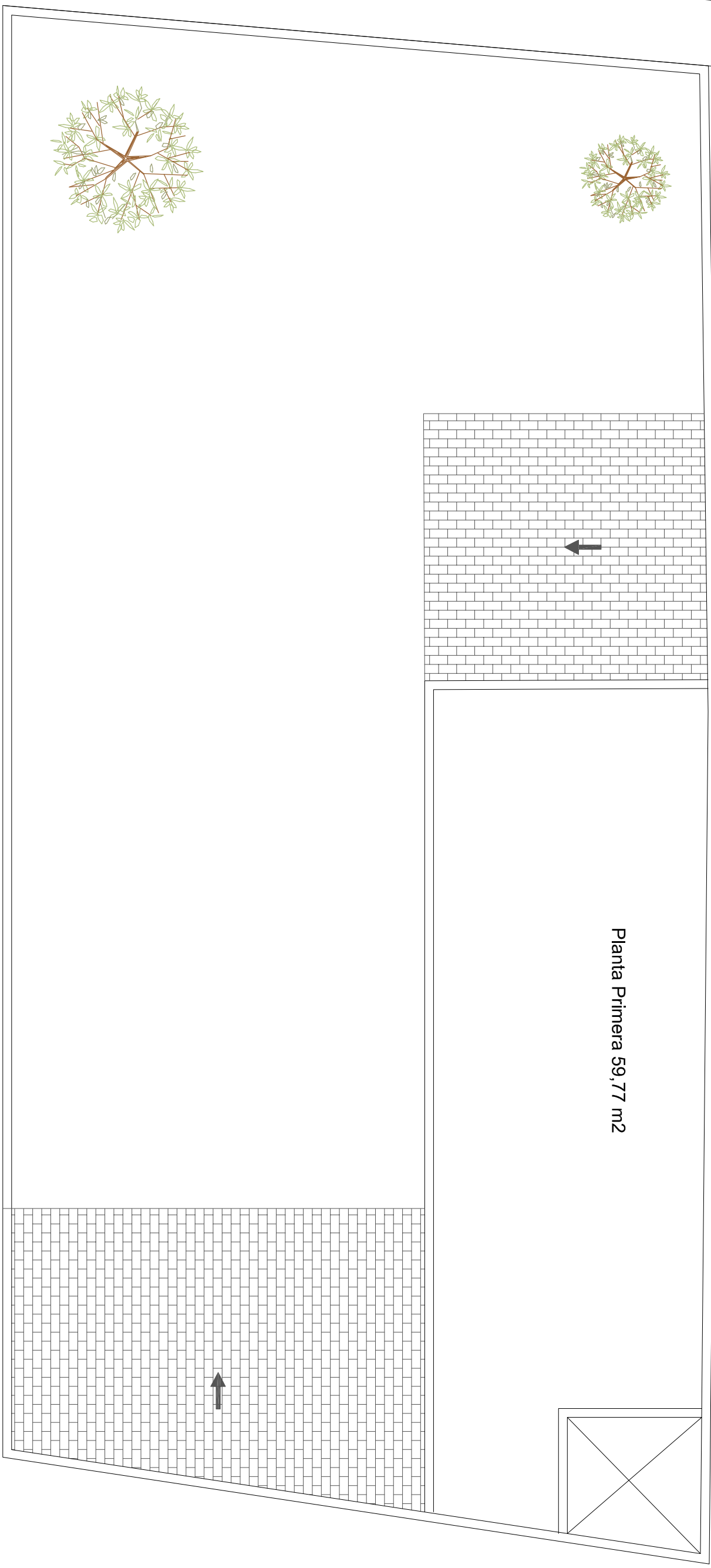
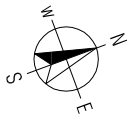


Fdo: José Mª Villarón García
Arquitecto Colg. COAL 11.767
Ingeniero Industrial Colg. COIIM 18.490



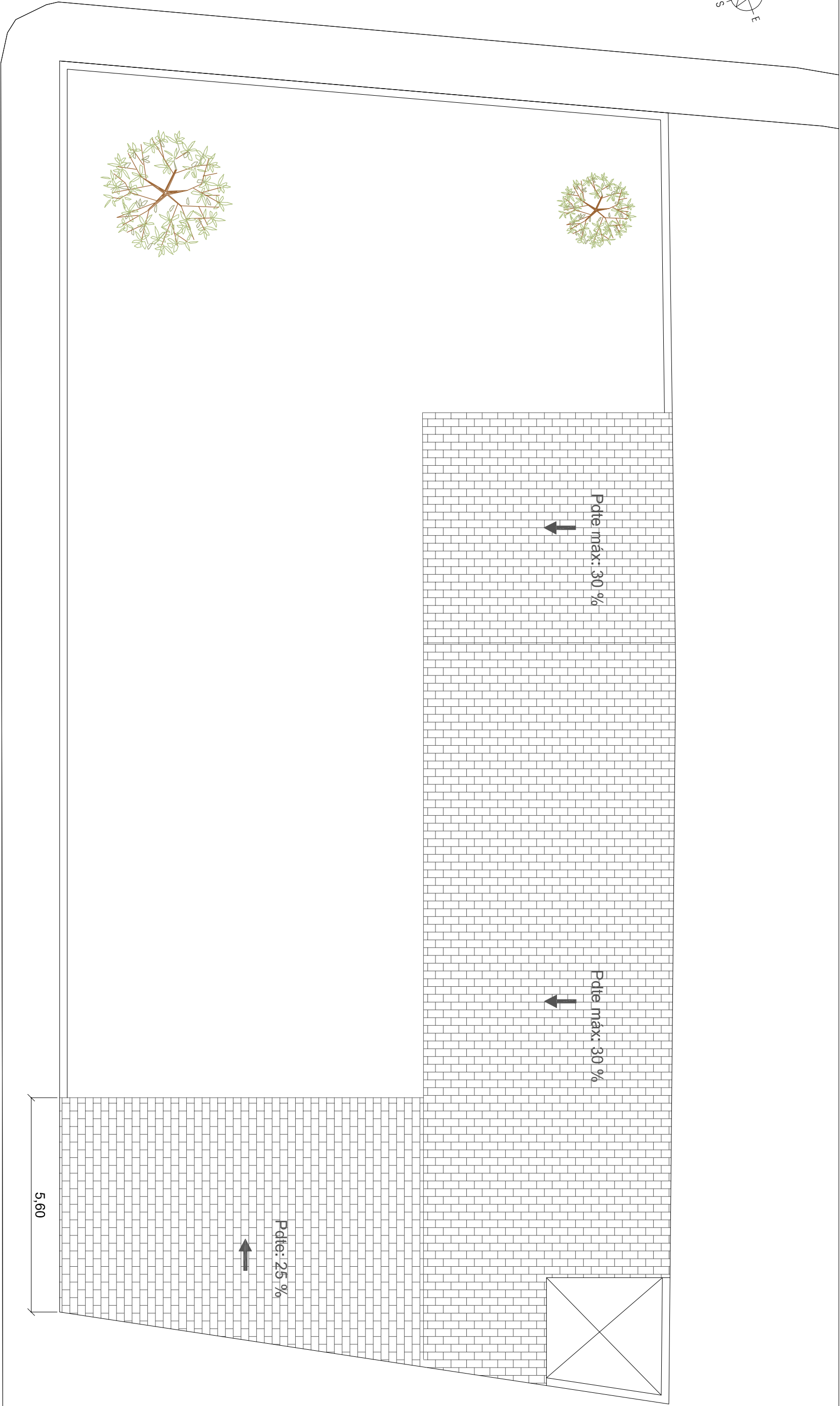
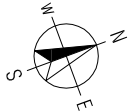
C/ GITANILLA

PROYECTO Y PLANTA GENERAL DETALLE Y SECCIONES PLANO DE UBICACIÓN - ZONIFICACIÓN		Título Proyecto:	Peticionario:	Situción:	Plano N°:	Título Plano:	Escala:	Fecha	Autor:
Estudio de detalle para modificación de volumetría planteada en parcela con Ref. Catastral 32416101L733450001E1			D. Jose Antonio Pagan Ullaya Dia Cedeira Martin Salgado	C/ Gitanillas, Suelo según Plan Parcial Parcela B-27 (1-2) Aldeatejada, 37187(Salamanca)	ED-02	Planta baja propuesta con el cambio de volumetría	1 : 100	Abril 2017	José M ^º Villanón García Arquitecto, Colg COA.L. 1.767 - Ingeniero Industrial, Colg. COIM 18.490



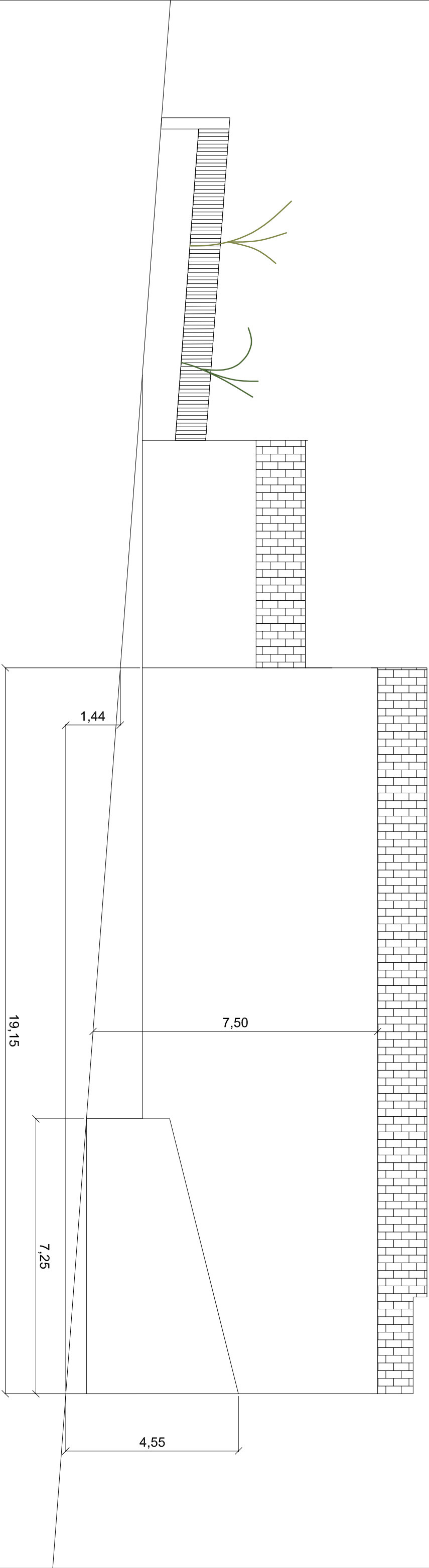
C/ GITANILLA

--	--	--	--	--	--	--	--

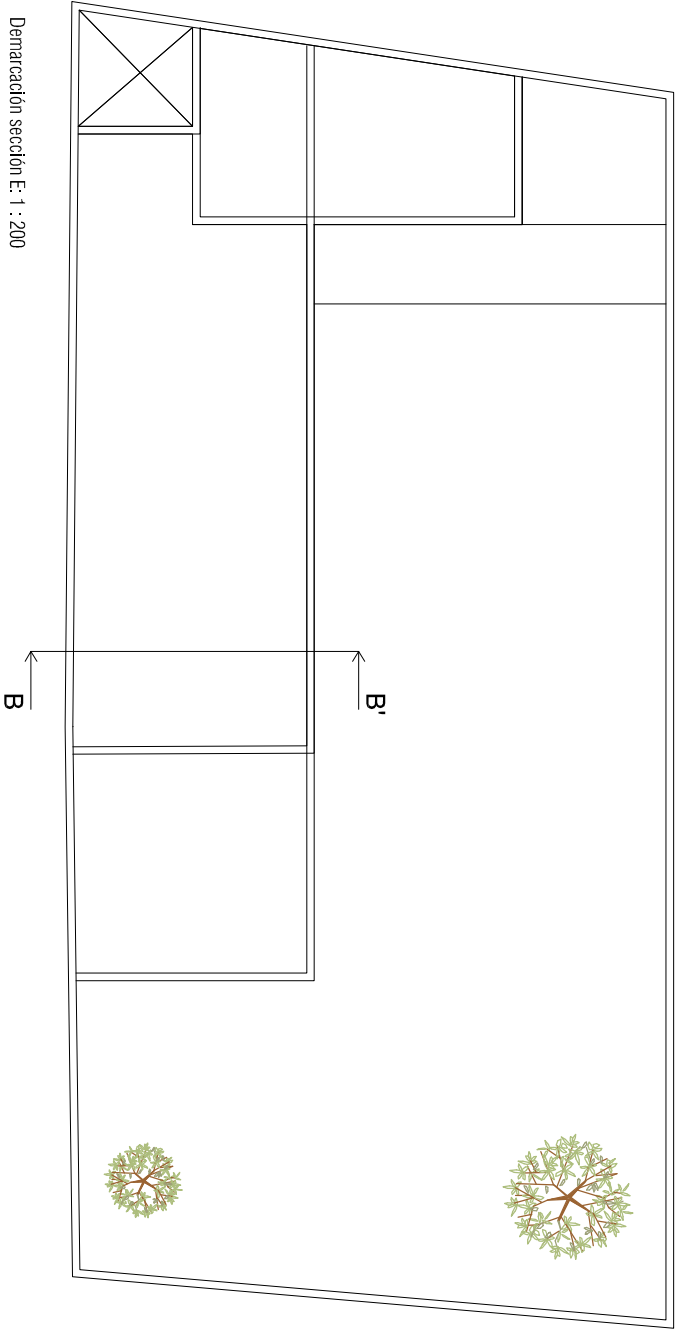
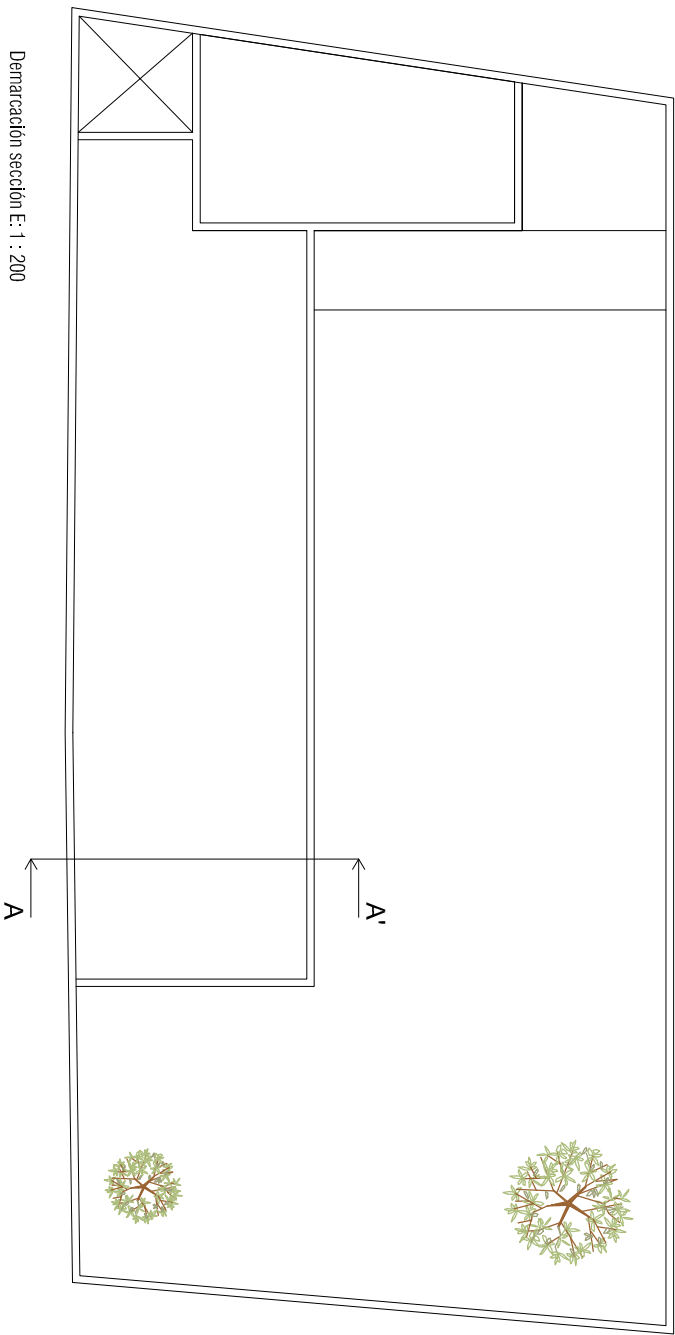


C/ GITANILLA

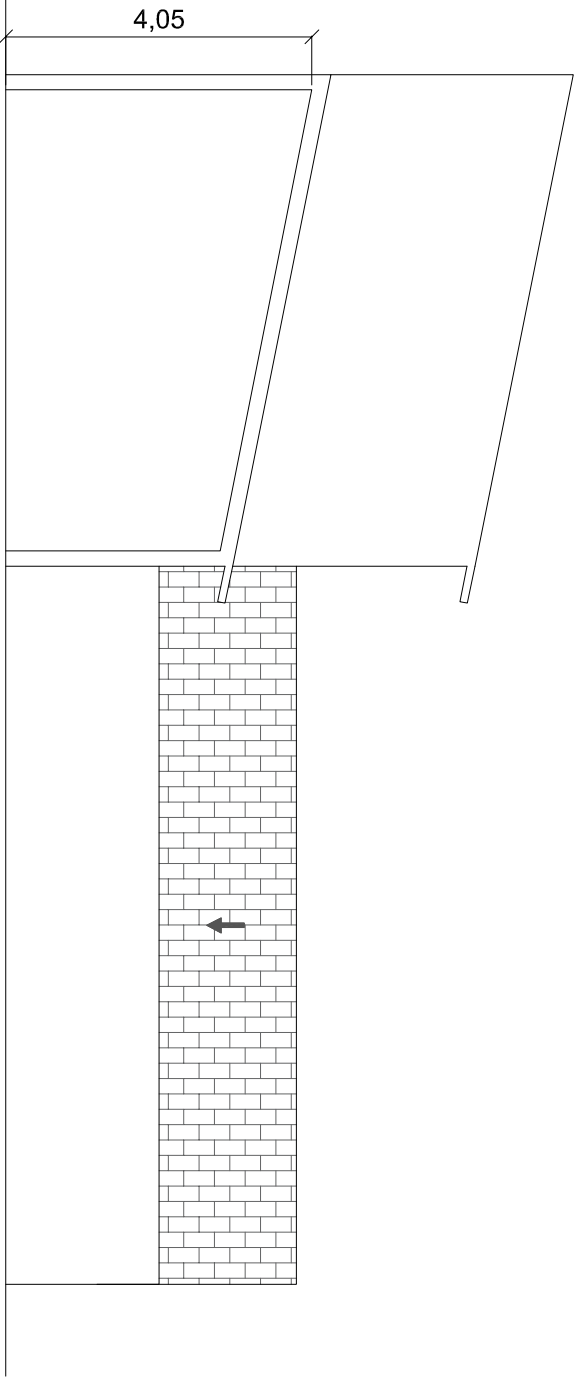
PLANIMETRO Y SECCION TRANSVERSAL DETALLE Y SECCION TRANSVERSAL ESTUDIO DE MOVILIDAD PARA EL PEATONAJE							
Título Proyecto:	Peddonario:	Situación:	Plano N°:	Título Plano:	Escala:	Fecha	Autor:
Estudio de detalle para modificación de volumetría planteada en parcela con IPI, Catastral 32416101L739450001E1	D. José Antonio Pagan Ullaya Díaz Cañero Martín Salgado	C/ Gitanillas, Suelo según Plan Parcial Parcela B-27 (1-2) Aldeanueva, 37187 (Salamanca)	ED-04	Planta cubiertas propuesta con el cambio de volumetría	1 : 100	Abril 2017	José M ^º Villanón García Arquitecto, Cofg COAL 11.767 –Ingeniero Industrial, Cofg, COIM 18.490



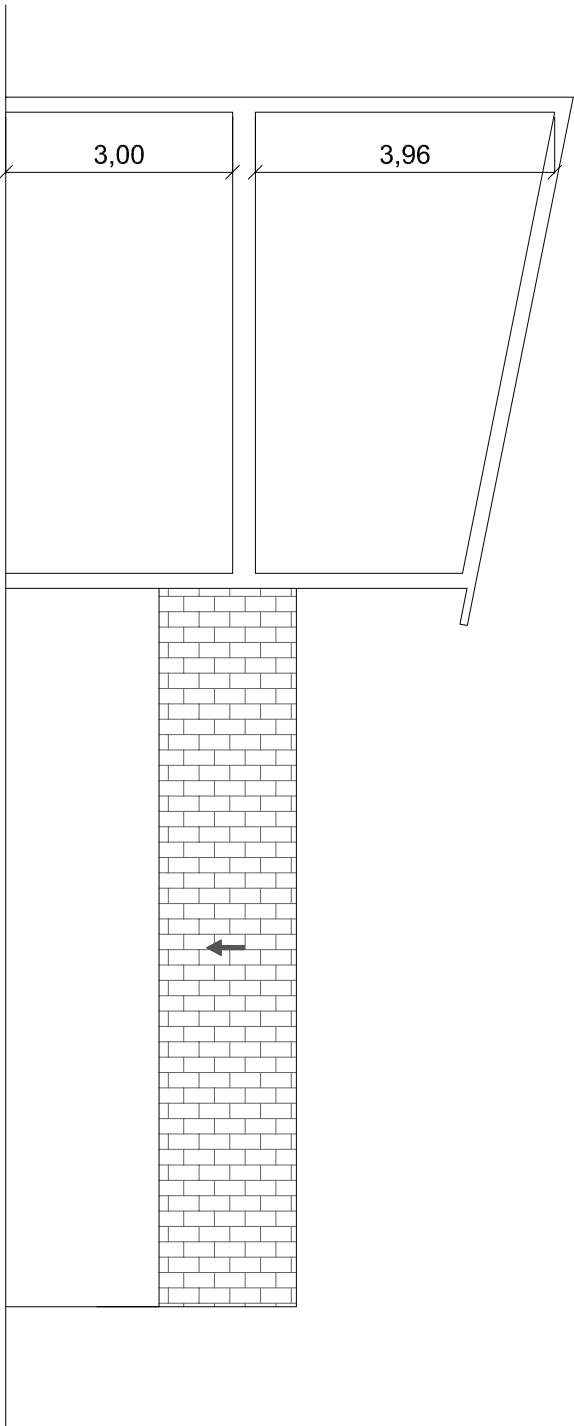
PROYECTO Y SECTOR MODULAR SECTOR Y ENDOS ECONOMIC ESTUDIO DE ARQUITECTURA - MODULAR									
Titulo Proyecto:		Peticionario:		Situador:		Plano N°:		Titulo Plano:	
Estudio de Detalle para modificador de volumetria planteada en parcela con ped. Catastral 32416101L733450001E1		D. Jose Antonio Payan Ullaya Dia. Cedula Marin Salgado		C/ Granillas, Suelo segun Plan Parcial Parcela B-27 (1-2) Aldeatejada, 37187(Salamanca)		ED-95		Alzado principal propuesta con el cambio de volumetria	
				1 : 100		Abril 2017		Jose Mª Villazon Garcia Arquitecto, Colg COA, 11.767 - Ingeniero Industrial, Colg. COIM 18.490	



Sección A - A'



Sección B - B'



PROYECTO Y SECCIONES SECCIONES Y SECCIONES SECCIONES Y SECCIONES SECCIONES Y SECCIONES		SECCIONES Y SECCIONES SECCIONES Y SECCIONES SECCIONES Y SECCIONES SECCIONES Y SECCIONES		SECCIONES Y SECCIONES SECCIONES Y SECCIONES SECCIONES Y SECCIONES SECCIONES Y SECCIONES	
Título Proyecto:		Peticionario:		Situación:	
Estudio de detalle para modificación de volumetría planteada en parcela con ped. Catastral 32416101L733450001E1		D. Jose Antonio Pagan Ullaya Dia Caceria Marin Salgado		C/ Granillas, Suelo según Plan Parcial Parcela B-27 (1-2) Aldeatejada, 37187(Salamanca)	
		Plano N°:		Título Plano:	
		ED-06		Sección propuesta con el cambio de volumetría	
		Escala:		Fecha	
		1 : 100		Abril 2017	
		Autor:			
		José Mª Villanón García Arquitecto, Colg COA, 1.767 - Ingeniero Industrial, Colg, COIM 18.490			