

ANEJO 7.

PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO POR CONSOLIDACION, UR.CON. DETALLE DE LA DELIMITACION DE LOS SECTORES Y DE LAS EDIFICACIONES Y PARCELAS EXISTENTES. JUSTIFICACION DE ERRORES EN EL SECTOR UR.CON.-5.

ANEJO 8.

RESOLUCION DE LA SESION DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CELEBRADA EL DIA 29 DE JULIO DE 1995.

RESOLUCION DE LA SESION DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CELEBRADA EL DIA 30 DE NOVIEMBRE DE 1995.

VIII.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

PLANOS DE ORDENACION.

ÍNDICE

MEMORIA

1.- Antecedentes

2.- Objeto de la Modificación

3.- Modificación propuesta. Justificación

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

5.- Tramitación

ANEJOS A LA MEMORIA

Anejo nº 1.- Cuadro de Normas de Compatibilidad de Usos.

Anejo nº 2.- Normativa para suelo urbano sector IUR-1

PLANOS

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.

MEMORIA

MEMORIA

ÍNDICE

1.- Antecedentes

2.- Objeto de la Modificación

3.- Modificación propuesta. Justificación

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

5.- Tramitación

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 Minguéz 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 NOROESTE, 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
-	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 mínimamantiéndose, por contra las determinaciones siguientes:
- 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 m ₂ /m ₂
-	Densidad	15 v/ha.
-	Parcela mínima	300 m ₂

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.

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 cifras:

-	Densidad	30 viv/ha.
-	Parcela mínima	200 m ₂
-	Edific. máxima (sobre parcela)	1 m ₂ /m ₂

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 Subsidiarias Municipales de Cabrerizos. En el plano P-2 Subsanación 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 Subsanación de deficiencias queda corregido dicho límite.

D) Dentro de la Normativa para Suelo Urbano correspondiente al Sector U.UR-5, se exige como instrumento de planeamiento de segundo grado, previo 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.

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 Subsanción 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

ANEJO Nº 1

CUADRO DE NORMAS DE COMPATIBILIDAD DE USOS

ZONAS	CONDICIONES DE USO												INDUSTRIA	LUBRICA (300 m ² 120 x 100m ²) 1,200	MEDIA	PESADO		
	RESIDENCIAL						SERVICIOS										AGRICULTURA	
	MANZANA COMPACTA CON PATIO	UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR ATILADA	COMERCIO HOSTELERIA	OFICINAS	COMUNICACIONES	RECREATIVO	DEPORTIVO	BENEFICO Y SANITARIO	RELIGIOSO	EDUCATIVO Y CULTURAL	EXPLORA - DON. AGROPECUARIO					GRANJAS	GANADERAS
CASCO URBANO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
ENSADRE RESIDENCIAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
U.UR.-1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
U.UR.-2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
INDUSTRIAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
PARK DEPORTIVO Y RECREATIVO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
UNIFAMILIAR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
INDUSTRIAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
AGRICOLA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
PROTECCION AGRO-PECUARIA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
PROTECCION PARQUEADA Y FORESTAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
PROTECCION INFRAESTRUCTURAS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
COMUN	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

CUADRO DE NORMAS DE COMPATIBILIDAD DE USOS

● USO DOMINANTE
○ USO TOLERADO
● USO PROHIBIDO

DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 103.5 del Reglamento del Planeamiento.
EL SECRETARIO



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

- 55 -

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



- 142 -

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 clasificación 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 Regl.º de Planeamiento.
 El Secretario,

Sello Ayt.º

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

**MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL CABRERIZOS - SALAMANCA**

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

Autor: Julio C. Pardo Queralt

Arquitecto

INDICE

1.- INTRODUCCION

1.1.- Objeto de la Modificación.

1.2.- Marco Legal

1.3.- Antecedentes

1.4.- Tramitación

1.4.1.- Elaboración

1.4.2.- Aprobación Inicial

1.4.3.- Información Pública

1.4.4.- Informe de Alegaciones

1.4.5.- Aprobación Provisional

1.4.6.- Aprobación Definitiva

1.4.7.- Entrada en vigor

1.5.- Efectos de la Aprobación

1.5.1.- Publicidad

1.5.2.- Ejecutoriedad

1.5.3.- Obligatoriedad

1.5.4.- Legitimación expropiatoria

1.5.5.- Efectos tributarios

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Descripción del Estado Actual y Problemas detectados

2.2.- Fines y Objetivos de la Modificación

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Criterios Generales de Actuación

3.2.- Descripción y Justificación de las Modificaciones

3.3.- Comparación entre la Propuesta y el Estado Actual.

4.- ANEJOS

4.1.- Convenio Urbanístico con propietario de suelo Estudio de Detalle Camino de los Villares.

5.- PLANOS

Planos informativos

I.1.- Ordenación Vigente: ACTUACIONES EN CASCO URBANO

Planos de ordenación modificados

O.1.- ACTUACIONES EN CASCO URBANO Y ALINEACIONES

1.- INTRODUCCION

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL DE CABRERIZOS**

CABRERIZOS

1.- INTRODUCCION

1.1.- Objeto de la Modificación

Los objetivos que han llevado al Ayuntamiento de Cabrerizos a emprender la presente Modificación han sido integrar en la red viaria terrenos edificables situados en la confluencia de importantes vías de circulación para resolver el flujo del tráfico, corregir errores materiales detectados en la última Revisión de las Normas, y finalmente completar y corregir delimitaciones y alineaciones en puntos concretos de la actual ordenación.

1.2.- Marco Legal

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

- Art. 47 de la Constitución Española de 1978.

- Legislación de Régimen Local: Ley Reguladora del Régimen Local 7/85, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales R.D. 2568/86, Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local R.D. 781/86.

- Legislación del Suelo: Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones Urbanas, Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/78, Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.

1.3.- Antecedentes

El municipio de Cabrerizos cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como instrumento de regulación del uso del suelo, cuya Revisión fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de noviembre de 1995.

Las Normas precedentes fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 31 de enero de 1989 y con fecha 29 de septiembre de 1990 se aprueba una Modificación Puntual.

Actualmente se encuentra en trámite otra Modificación Puntual cuyos objetivos son:

1.- La ampliación del ámbito del sector U.Ur.8 de suelo urbanizable.

2.- Aprovechando la tramitación de la Modificación se incluye también la subsanación de errores materiales como son:

2.1.- Recoger el Cuadro Comparativo de Usos de la norma del 1989 omitido en la última Revisión.

2.2.- Incluir la Ficha Urbanística del sector I.Ur.1. de la norma del 1989 omitida en la última Revisión.

2.3.- Corregir el límite entre los sectores ER1 y ER5 que no fuera recogido de la anterior Modificación a las Normas de 1989.

2.4.- Eliminar la necesidad de Estudio de Detalle en el sector U.R.5 por estar ya realizadas las infraestructuras que lo justificaban.

1.4.- Tramitación

La tramitación del presente documento se regirá por lo establecido en el Título II - Capítulo V de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y específicamente en su artículo 58.

1.4.1.- Elaboración

La elaboración de la Modificación de las Normas Subsidiarias se regirá por el art. 50 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.2.- Aprobación Inicial

La aprobación inicial se regirá por el art. 52 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.3.- Información Pública

La información pública se llevará a cabo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 52 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.4.- Informe de Alegaciones

Una vez finalizado el período de información pública el técnico redactor procederá a emitir informe sobre las alegaciones presentadas.

1.4.5.- Aprobación Provisional

El documento que recoja los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento respecto a las alegaciones del período de información pública será sometido a aprobación provisional según el art. 54 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.6.- Aprobación Definitiva

La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo según el art. 54 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.7.- Entrada en vigor

La entrada en vigor de la nueva ordenación regirá a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

1.5.- Efectos de la Aprobación

1.5.1.- Publicidad

La publicidad de la Modificación se regirá por el art. 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.2.- Ejecutoriedad

Una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Proyecto, este será ejecutivo según el art. 60 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.3.- Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Proyecto, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias y el desarrollo del planeamiento de segundo grado según se establece en el art. 62 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.4.- Legitimación expropiatoria

La aprobación definitiva del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los edificios según se establece en el art. 63 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.5.- Efectos tributarios

La clasificación del suelo que se establece en el presente proyecto, así como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL

CABRERIZOS

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Descripción del Estado Actual y Problemas detectados

Sistemas Generales de Comunicación

En la última Revisión de las Normas de Planeamiento se recogen como determinaciones de los Sistemas Generales de Comunicación vías interurbanas y urbanas de comunicación.

Al Norte del núcleo urbano, en terrenos actualmente calificados como Ensanche Residencial se presenta la confluencia de dos importantes vías interurbanas como son: el Camino de Los Villares de la Reina hacia el Norte, que comunica el núcleo urbano con el importante polígono industrial de esa localidad, y el Camino del Manzano en dirección Noroeste. También confluye una importante vía urbana de ronda del núcleo formado por la Avenida de Las Palmeras y Miguel de Cervantes, actualmente en desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable U.Ur. 1, U. Ur. 4 y U.Ur. 8.

Este punto constituye un importante acceso al núcleo desde el Norte, como así también el cruce de la ronda es un distribuidor del tráfico a las distintas zonas del núcleo urbano.