

MODIFICACIÓN PUNTUAL
ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

12.1

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

CIUDAD RODRIGO
(Salamanca)

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES CANEIRO C.B.

ARQUITECTO

A-Uno Estudio
Francisco José Iglesias Barco



FECHA / EXPEDIENTE

Noviembre 2010



A-Uno Estudio
Francisco José Iglesias Barco
Colegiado 3371 COAL
C/. La Hacienda nº 24
37185 Villamayor (SA)
923 289 988
678 523 397

ÍNDICE

DOCUMENTO N° 1 MEMORIA VINCULANTE

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 OBJETO
 - 1.2.1 ÁMBITO
 - 1.2.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS
 - 1.2.3 FINALIDAD
- 1.3 JUSTIFICACIÓN API-12.1
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DOCUMENTO N° 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 2.1 PLANO DE SITUACIÓN
- 2.2 ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN
- 2.3 ORDENACIÓN PARCELAS V2 – V4

DOCUMENTO N° 3. ORDENANZAS

DOCUMENTO N° 1
MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA VINCULANTE

1.1.- INTRODUCCIÓN

El técnico que suscribe redacta la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-12.1, a solicitud de Construcciones Caneiro C.B., con C.I.F. E-37416005, con domicilio en la Avenida de España nº 60 de Ciudad Rodrigo 37500 (Salamanca).

Lo firma el Arquitecto D. Francisco José Iglesias Barco, colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de León, COAL, Delegación de Salamanca, con el nº 3371.

1.2.- OBJETO

En el mes de mayo de 1997 se redactó el Estudio de Detalle del Área de Planeamiento Incorporado API-12.1, del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca), promovido por MUEBLES CANEIRO S.A.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca), define los Estudios de Detalle:

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.*
- b) En los sectores de suelo urbano consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.*

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 101 al 108 del RUCyL, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

En la actualidad, el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca), define el presente Área de Planeamiento Incorporado API-12.1, como:

- Suelo Urbano Consolidado.

- PAS, Áreas de Planeamiento Asumido.

- Suelos urbanos existentes consolidados por planeamiento de desarrollo: 12.1.

1.2.1 ÁMBITO

El ámbito sobre el que se plantea la presente modificación afecta a las parcelas definidas como V2, V4 y V5 del Estudio de Detalle, API-12.1, como consecuencia de la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela V4. Se pretenden modificar DOS parámetros urbanísticos para la parcela V4 y sólo para ella, sin que se modifique ninguna otra determinación.

1.2.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La relación de los propietarios afectados por la Modificación Puntual que se redacta, son las siguientes:

1.- CONSTRUCCIONES CANEIRO C.B.

C/. Dionisia Repila nº 17

1.2.3 FINALIDAD

La finalidad es **modificar los parámetros de Edificabilidad, Superficie Máxima Construida y Retranqueo** de la Parcela V4, y solucionar sus consecuencias dentro del ámbito API-12.1, en las parcelas V2 y V5.

El presente documento, si llegara a ser aprobado, no pretende modificar nada más que lo que explícitamente se señala como su objeto, y que se refleja en las fichas y planos que se adjuntan.

1.3.- JUSTIFICACIÓN API-12.1

El artículo 169 del RUCyL exige en el punto 3.b.1º que toda modificación de planeamiento ha de justificar su conveniencia, acreditando su interés, que en nuestro caso se concreta en lo siguiente:

La parcela V2 presenta una superficie de 787,29 m², permitiendo una ocupación en planta baja de 300,00 m² (38,11%), contando con una superficie máxima construida de 300,00 m² (0,38 m²/m² de edificabilidad), con un único Uso destinado a Vivienda Unifamiliar aislada, ya construida, según directrices de tipología RU-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

La parcela V4 presenta una superficie de 206,97 m², permitiendo una ocupación en planta baja de 155,22 m² (75,00%), contando con una superficie máxima construida de 186,27 m² (0,90 m²/m² de edificabilidad), con un único Uso destinado a Vivienda Unifamiliar en hilera adosada a pareada, según directrices de tipología RU-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

La parcela V5 presenta una superficie de 206,26 m², permitiendo una ocupación en planta baja de 154,65 m². (75,00%), contando con una superficie máxima construida de 185,63 m² (0,90 m²/m² de edificabilidad), con un único Uso destinado a Vivienda Unifamiliar en hilera adosada a pareada, según directrices de tipología RU-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

Con la nueva modificación que afecta a los parámetros de Edificabilidad y Retranqueos, el API-12.1 se redacta de la siguiente manera:

La parcela V2 presenta una superficie de 787,29 m², permitiendo una ocupación en planta baja de 300,00 m² (38,11%), contando con una superficie máxima construida de 300,00 m² (0,38 m²/m² de edificabilidad), con un único Uso destinado a Vivienda Unifamiliar aislada, ya construida, según directrices de tipología RU-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

La parcela V4 presenta una superficie de 206,97 m², permitiendo una ocupación en planta baja de 155,22 m² (75,00%), contando con una superficie máxima construida de 206,49 m² (0,997 m²/m² de edificabilidad), con un único Uso destinado a Vivienda Unifamiliar en hilera adosada a pareada, según directrices de tipología RU-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

La parcela V5 presenta una superficie de 206,26 m², permitiendo una ocupación en planta baja de 154,65 m² (75,00%), contando con una superficie máxima construida de 165,41 m² (0,802 m²/m² de edificabilidad), con un único Uso destinado a Vivienda Unifamiliar en hilera adosada a pareada, según directrices de tipología RU-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, RUCyL, exige en el punto 3.b.1º que toda modificación de planeamiento ha de justificar su conveniencia.

La modificación solicitada resulta conveniente para que la construcción situada en la parcela V4 cumpla con los parámetros determinados para todo el Estudio de Detalle API-12.1 compensando situaciones, y nunca pensando en modificaciones de criterios generales para toda la ordenación, cumpliendo con las determinaciones del Plan General vigente.

De acuerdo con el Art. 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos, por lo que resulta oportuno la tramitación de esta modificación puntual del PAS, Área de Planeamiento Asumido, API-12.1 para cambiar determinaciones de las ordenanzas del Estudio de Detalle vigente.

El presente documento, si llegara a ser aprobado, no pretende modificar nada más que lo que explícitamente se señala como su objeto y finalidad, y que se refleja en las fichas y planos que se adjuntan.

La modificación propuesta en las condiciones particulares de las parcelas mencionadas, V2, V4 y V5, no afecta a la ordenación general del API-12.1, sino que a ellas y sólo a ellas.

Será el propio Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo quien apruebe esta Modificación Puntual que se plantea.

Con la propuesta que realiza la presente Modificación Puntual del PAS Área de Planeamiento Asumida API-12.1, se posibilita, ahora sí, RESOLVER la edificación realizada en la parcela V4.

Ciudad Rodrigo, 15 de Noviembre de 2010.

A red handwritten signature, possibly reading 'A-U', is written in a cursive style.

A-Uno Estudio
Francisco José Iglesias Barco

DOCUMENTO N° 2
PLANOS

DOCUMENTO N° 2 PLANOS DE INFORMACIÓN

En el presente documento se adjuntan los planos necesarios para expresar todas las determinaciones que se modifican. Si el Ayuntamiento lo estimase necesario, tras la aprobación de la presente Modificación Puntual del PAS Área de Planeamiento Asumido API-12.1, se realizaría un Texto Refundido de todo el Estudio de Detalle, de forma que no sea precisa la utilización de ningún documento del API-12.1 anterior tras la aprobación del presente.

El redactor de la presente Modificación Puntual, no obstante, es de la opinión de que dicho texto refundido no sería preciso, pero acepta lo que el Ayuntamiento del Municipio decida.

En concreto los planos de este documento son los siguientes:

- 2.1 PLANO DE SITUACIÓN
- 2.2 ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN
- 2.3 ORDENACIÓN PARCELAS V2 – V4

DOCUMENTO N° 3
ORDENANZAS

DOCUMENTO Nº 3 ORDENANZAS

El PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de Ciudad Rodrigo (Salamanca), establece en su ORDENANZA-5, Edificación Abierta, RU, las siguientes condiciones:

5.1.- GENERALIDADES

5.1.1.- Definición.

La tipología RU corresponde a Viviendas Unifamiliares aisladas o en hilera (alineadas o pareadas).

5.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

5.2.1.- Alineaciones y rasantes.

Las definidas en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

5.2.2.- Retranqueos.

Será de 3,00 m.

5.3.- CONDICIONES DE USO

Las establecidas inicialmente, o así señaladas en el Plan Parcial, Estudio de Detalle, o cualquier otro tipo de planeamiento que establezca su ordenación detallada.

En caso de Estudio de Detalle, serán las correspondientes a la zona donde esté enclavado.

5.4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Libre.

5.5.- EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

En los casos de aplicación de esta Ordenanza por transformación de la existente, la edificabilidad final, no superará la obtenida por aplicación de las ordenanzas vigentes en el propio polígono o manzana donde se actúe.

En cualquier otro caso se aplicará la edificabilidad existente en el planeamiento aprobado.

La densidad no superará 1 viv/100 m² construidos.

5.6.- ORDENACIONES APROBADAS.

Son todas aquellas ordenaciones de volúmenes reflejadas en los planos. Las alineaciones serán las que en ellos se indica. El número de plantas viene regulado en el propio plano.

Las alturas a cornisa serán las siguientes:

II plantas 7,50 m.

La altura de la planta baja será como máximo de 4,50 m, y la altura total de pisos será de 3,00 m como máximo.

El Estudio de Detalle desarrollado para este Área de Planeamiento Incorporado API-12.1, ahora definido como PAS, Área de Planeamiento Asumido 12.1 define en su punto 6.4 las parcelas destinadas a Viviendas:

- *Se dividen en DOS grados:*

a) *Parcelas destinadas a vivienda unifamiliar aislada o adosada. Dos de ellas tendrán un solar de 787,29 m² y una superficie máxima edificable de 300,00 m² cada una sobre la rasante que podrán edificarse aisladas o pareadas. Se numeran con los números 1 y 2 respectivamente.*

Otra parcela con una superficie de 230,15 m² y se sitúa en el chaflán orientado al sur. Tendrá una superficie máxima construida sobre rasante de 154,00 m² y se podrá ligar a las zonas comerciales de tal forma que permita a las parcelas comerciales cumplir con la categoría 2^a del uso comercial. Está numerada con el número 3.

b) *Parcelas destinadas a contener viviendas unifamiliares en hilera adosadas o pareadas. Para ello se destina una franja de terreno de anchura variable que discurre en paralelo con la calle Casas de Martín Báez hasta enlazar con la carretera y dejando así exenta la zona de uso público.*

La superficie total de esta franja es de 1.594,86 m² y que, agotando la superficie construible restante (1.436,07 m²) da una edificabilidad de 0,90 m²/m².

Y en su punto 7 define las superficies referidas a este Estudio de Detalle que se reflejan en el cuadro siguiente:

Parcelas	Superficie del solar m2	Superficie máxima m2	%	Superficie máxima construida	Edificabilidad	Uso
P1	910,56	6.617,00	75,00	-	-	Público
P2	413,44	6.617,00	-	-	-	Público
C1	1.073,10	805,00	75,00	1.610,00	1,50	Comercial
C2	820,31	577,50	70,40	1.162,68	1,41	Comercial
V1	787,29	300,00	38,11	300,00	0,38	Vivienda
V2	787,29	300,00	38,11	300,00	0,38	Vivienda
V3	230,15	154,00	66,00	154,00	0,66	Vivienda
V4	206,97	155,22	75,00	186,27	0,90	Vivienda
V5	206,26	154,65	75,00	185,63	0,90	Vivienda
V6	136,86	102,64	75,00	123,17	0,90	Vivienda
V7	135,25	101,43	75,00	121,72	0,90	Vivienda
V8	133,63	100,22	75,00	120,26	0,90	Vivienda
V9	132,01	99,00	75,00	118,80	0,90	Vivienda
V10	130,40	97,80	75,00	117,36	0,90	Vivienda
V11	128,78	96,58	75,00	115,90	0,90	Vivienda
V12	127,85	95,88	75,00	115,06	0,90	Vivienda
V13	129,28	96,96	75,00	116,35	0,90	Vivienda
V14	127,57	95,67	75,00	114,81	0,90	Vivienda

Así, por tanto, las parcelas resultantes para esta Modificación Puntual del Área de Planeamiento Incorporado API-12.1, ahora definido como PAS, Área de Planeamiento asumido API-12.1, quedan de la siguiente manera:

Parcelas	Superficie del solar m2	Superficie máxima m2	%	Superficie máxima construida	Edificabilidad	Uso
P1	910,56	6.617,00	75,00	-	-	Público
P2	413,44	6.617,00	-	-	-	Público
C1	1.073,10	805,00	75,00	1.610,00	1,50	Comercial
C2	820,31	577,50	70,40	1.162,68	1,41	Comercial
V1	787,29	300,00	38,11	300,00	0,38	Vivienda
V2	787,29	300,00	38,11	300,00	0,38	Vivienda
V3	230,15	154,00	66,00	154,00	0,66	Vivienda
V4	206,97	155,22	75,00	206,49	0,997	Vivienda
V5	206,26	154,65	75,00	165,41	0,802	Vivienda
V6	136,86	102,64	75,00	123,17	0,90	Vivienda
V7	135,25	101,43	75,00	121,72	0,90	Vivienda
V8	133,63	100,22	75,00	120,26	0,90	Vivienda
V9	132,01	99,00	75,00	118,80	0,90	Vivienda
V10	130,40	97,80	75,00	117,36	0,90	Vivienda
V11	128,78	96,58	75,00	115,90	0,90	Vivienda
V12	127,85	95,88	75,00	115,06	0,90	Vivienda
V13	129,28	96,96	75,00	116,35	0,90	Vivienda
V14	127,57	95,67	75,00	114,81	0,90	Vivienda

Ciudad Rodrigo, 15 de Noviembre de 2010.



A-Uno Estudio
Francisco José Iglesias Barco

Para la Modificación Puntual referida al Retranqueo se resuelve mediante acuerdo entre colindantes para las parcelas definidas como V2 y V4 y solo para ellas, mediante el acuerdo suscrito siguiente:

D. Luis Caneiro Pacheco con N.I.F. 7740242-Y, con domicilio en la Calle Dionisia Repila nº 17, antes Calle Casas de Martín Báez s/n, y D^a. Esther Caneiro Rodríguez con N.I.F. 70978031-P, con domicilio en la Calle Dionisia Repila nº 15, antes Calle Casas de Martín Báez s/n,

ACUERDAN:

Que el retranqueo permitido para la vivienda de reciente construcción en la Calle Dionisia Repila nº 17 de PAS Área de Planeamiento Asumido 12.1, antes Área de Planeamiento Incorporado API-12.1, con Estudio de Detalle vigente, PARCELA V4, sea de 2,00 m para zonas sin apertura de huecos y de 3,00 m para zonas de apertura de huecos destinados a zonas de estancia, modificando el lindero común a ambas parcelas, sin variar las superficies totales de las parcelas en cuestión.

Firmado y suscrito por ambas partes en Ciudad Rodrigo a 15 de Noviembre de 2010.

Fdo.- Luis Caneiro Pacheco
7740242-Y

Fdo.- Esther Caneiro Rodríguez
70978031-P