

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)**

**JUAN CARLOS ÁLVAREZ GALÁN
ARQUITECTO
ABRIL 2012**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

INDICE

I.- MEMORIA VINCULANTE

- 1.- ENCARGO Y OBJETO
- 2.- FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 4.- AMBITO DE ACTUACIÓN
- 5.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES
- 6.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA
- 7.- CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 8.- DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO QUE SE MODIFICAN
- 9.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA DELIMITACIÓN DE SUELO ACTUAL
10. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANÍSTICOS
- 11.- CONCLUSION

II.- ANEXOS

DOCUMENTACION CATASTRAL
FICHA PARAMETROS URBANISTICOS CASCO CONSOLIDADO. C.U-2

III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 01.- PLANO ACTUAL DELIMITACION DE SUELO URBANO (Ubicación de parcela afectada)
- 02.- PLANO DE PARCELA (Estado Actual)
- 03.- ORDENACIÓN: PLANO DE PARCELA (PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE DELIMITACION DE SUELO URBANIO)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

I.- MEMORIA VINCULANTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

I.- MEMORIA VINCULANTE

1.- ENCARGO Y OBJETO DEL DOCUMENTO

Promotor Modificación Puntual DSU:

JOSE Mª BERNAL FUENTES DNI: 71.096.073-Z
C/ Tronchet, nº 11
77100 MEAUX (FRANCIA)
Teléfono: +33683951190

Arquitecto redactor Modificación Puntual DSU:

JUAN CARLOS ALVAREZ GALÁN.
Colegiado COAL, nº 3663

Calle Correo Viejo, nº 5, 1º
37500 Ciudad- Rodrigo (Salamanca)

Tfno /Fax: 923 46 18 60
Email: arquitectos.ciudadrodrigo@gmail.com

El documento, tiene por objeto describir y justificar la modificación puntual del planeamiento vigente en la localidad de ALBA DE YELTES, constituido por una DELIMITACION DE SUELO URBANO, y que afecta exclusivamente a una parcela urbana ya existente.

2.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), en su Art. 50.1, legitima la capacidad de los particulares para elaborar el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de la competencia exclusiva de las Administraciones para su aprobación.

D. JOSE MARÍA BERNAL FUENTES como propietario de la parcela afectada por la presente Modificación Puntual, está legitimado para tomar la iniciativa en la formulación de este documento de planeamiento.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística actual de ALBA DE YELTES está regulada por una Delimitación de Suelo Urbano con fecha de aprobación definitiva BOCYL 28-10-93, nº Boletín 208, año 1993, en lo referente al Suelo Urbano, en lo referente al Suelo Rústico será conforme a lo expuesto en la propia DSU y a las Normas Urbanísticas Subsidiarias de ámbito provincial.

El solar o parcela afectado por la presente Modificación de la DSU está clasificado como Suelo Urbano en la propia Delimitación de Suelo siendo de aplicación el régimen establecido en los Arts. 66 a 71 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

El ámbito de actuación considerado en la presente modificación, está situado en la zona Sur del casco urbano. Es una parcela de 1.400 m² según datos catastrales (Referencia Catastral 7059009QF2075N0001WD).

La parcela, de forma muy irregular, con entrantes y salientes, presenta dos frentes a vía pública, uno por la Calle Amapolas (al norte), y otro por calleja trasera perpendicular a Calle Alameda (al este).

Los límites de la parcela afectada son:

- Norte: calle Amapolas.
- Este: calleja perpendicular a C/ Alameda de acceso y otras propiedades
- Sur: otras propiedades
- Oeste: otras propiedades

La topografía del solar es prácticamente plana.

El ámbito de actuación es por tanto suelo Urbano, con acceso pavimentado por Calle Amapolas y conexiones con los servicios urbanos de saneamiento, agua potable, electricidad.

La parcela se ubica en Calle Amapolas, nº 43 de Alba de Yeltes, Salamanca, con Referencia Catastral 7059009QF2075N0001WD y es propiedad de D. Jose María Bernal Fuentes, por compra de la misma en el año 2012.

5.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

El municipio de Alba de Yeltes tiene como instrumento de planeamiento una Delimitación de Suelo Urbano de 1993, hasta la fecha de día de hoy la Delimitación original ha no ha sustituida por planeamiento de ningún tipo (Normas Urbanísticas).

Según la Disposición Transitoria Quinta del Actual Reglamento de Urbanismo de Castilla y León vigente, en los Municipios con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, el régimen urbanístico aplicable es el establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para los Municipios sin planeamiento urbanístico municipal, con las siguientes particularidades:

a) En los terrenos incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano en los artículos 68 a 71.

b) En los terrenos no incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo rústico en los artículos 72 a 74.

c) El Proyecto de Delimitación puede ser modificado según el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento. No obstante, no pueden aprobarse modificaciones que aislada o acumuladamente produzcan un incremento de la superficie de suelo urbano superior al 10 por ciento respecto de la que estuviera vigente a la entrada en vigor de este Reglamento.

d) Cuando proceda su revisión o derogación, el Proyecto de Delimitación debe ser sustituido por un instrumento de planeamiento general aprobado conforme a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento, o bien por Directrices de Ordenación de ámbito subregional aprobadas conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

El ayuntamiento de Alba de Yeltes, no ha efectuado una necesaria revisión de la obsoleta Delimitación de Suelo vigente, para su acomodación a las necesidades actuales y futuras de la población, (habida cuenta del tiempo transcurrido desde la aprobación de la Delimitación), sin que hasta la fecha se haya producido ningún tipo de cambio de normativa urbanística.

En la actual y vigente DSU, los arquitectos redactores de la misma, pretendieron prolongar o hacer una calle de nueva apertura futura hacia el interior la parcela objeto de esta Propuesta de Modificación, partiéndola por la mitad con la prolongación de la calleja perpendicular a la calle Alameda, que es el acceso a la parcela desde el Este. No obstante si se pretendía crear en un futuro este nuevo "vial" a través de la parcela, este hecho no se documenta para nada en la Normativa que desarrolla y acompaña la D.S.U (memoria y anejos). Pretender esa "futura calle de nueva apertura" hacia el interior de dicha parcela privada, creando un fondo de saco (pues no llevaría a ningún lado al partirla en dos), a parte de un absurdo, provoca que no se pueda aprovechar adecuadamente para construir en la parcela por parte de su propietario.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

6.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

Con la modificación planteada, no se varía la superficie ya existente de suelo urbano de la localidad, ni por supuesto la de la propia parcela. La modificación afecta exclusivamente a la definición planimétrica de la parcela, en cuanto a alineaciones interiores, eliminando la continuación de la calleja perpendicular desde calle Alameda hacia el interior de la parcela.

El Art. 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que los instrumentos de planeamiento (Delimitación de Suelo Urbano), tienen vigencia indefinida. No obstante, se puede proceder en cualquier momento a instancias entre otros, de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados por los Arts. 168 a 173 del citado reglamento.

**La modificación propuesta, no supone ningún tipo de incremento total del suelo urbano inicial.
La Modificación Puntual que se pretende afecta en exclusiva a una única parcela.**

7.- CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referente a las modificaciones que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento, es preciso justificar la conveniencia de la modificación.

La modificación se justifica en cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Redefine la parcela urbana objeto de la modificación, posibilitando de este modo el mejor aprovechamiento urbanístico por parte de la propiedad, dado que actualmente, en el plano de la DSU vigente se grafía lo que “parece ser” esa apertura de calle hacia el interior de la parcela. Con dicho trazado, la parcela quedaría como se ha dicho partida en dos, imposibilitando la construcción en la misma, la cual ya viene de por sí muy condicionada por los parámetros urbanísticos aplicables y por la difícil geometría que posee.
- Adopta como parámetros urbanísticos a considerar en la parcela los ya previos existentes en la DSU, cuya ficha reguladora se adjunta en Anexos.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

8.- DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO QUE SE MODIFICAN

Para la parcela objeto de la modificación se propone, se propone la aplicación de las Normas Generales de la Edificación de la Delimitación de Suelo Urbano vigente, para lo que se adjunta ficha de las NN SS de ámbito provincial, que es exactamente la misma que contiene la Delimitacion de Suelo Urbano Vigente.

Ordenanza específica:	Vivienda Unifamiliar / Casco Ensanche urbano
▪ Tipología:	Vivienda entremedianeras
▪ Uso:	Residencial
▪ Parcela mínima:	Catastral vigente
▪ Alineaciones:	Las establecidas en la Modificación propuesta de la DSU.
▪ Ocupación máxima:	No se fija
▪ Edificabilidad máxima:	No se fija
▪ Altura máxima:	6,50 m. (dos plantas)
▪ Retranqueos:	Prohibidos
▪ Fondo edificable:	15m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.

Con la modificación planteada, no se varía la superficie ya existente de suelo urbano de la localidad, ni por supuesto la de la propia parcela. La modificación afecta exclusivamente a la definición planimétrica de la parcela, en cuanto a alineaciones interiores, eliminando la continuación de la calleja perpendicular desde calle Alameda hacia el interior de la parcela.

9.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA DELIMITACIÓN DE SUELO ACTUAL

La modificación propuesta, consiste únicamente en esa redefinición interior de la parcela, manteniendo las alineaciones previas a calle existentes (cierres actuales de parcela), eliminando por tanto la prolongación del ensanchamiento de la calle hacia el interior de la parcela prevista desde el Oeste.

Por tanto, al objeto de dar cumplimiento al Art. 173 del Reglamento de Urbanismo, no cabe consideración alguna, ya que la modificación que se propone no supone ni un aumento del volumen edificable ni de la densidad de población.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

10.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

En la actualidad, la Parcela está incluida en suelo urbano y dispone de los servicios urbanísticos de saneamiento y agua potable con dimensión, caudal y presión suficientes para las necesidades previstas para el ámbito considerado, y de suministro de energía eléctrica.

La parcela tributa como suelo urbano en los planos de información catastral, si bien la definición geométrica de la parcela indicada en Catastro es ligeramente errónea, pues no considera un pequeño almacén que penetra bajo la envolvente de cubierta común con una edificación de la parcela aneja.

11.- CONCLUSIÓN

La Modificación propuesta, por su escasa relevancia y trascendencia, no supone la reconsideración de ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas, por tanto, el arquitecto redactor entiende que queda más que justificada la figura adoptada de "modificación puntual" del planeamiento que se propone.

El presente documento, describe y justifica la conveniencia de la Modificación Puntual de Delimitación de Suelo Urbano de Alba de Yeltes que se pretende.

En Alba de Yeltes, 18 de Abril de 2012

El Arquitecto redactor
D. JUAN CARLOS ALVAREZ GALÁN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)**

II.- ANEXOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

ANEXO 1. DOCUMENTACION CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de ALBA DE YELTES Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

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.

Martes, 11 de Octubre de 2011

728.600 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7059009QF2075N0001WD

DATOS DEL INMUEBLE
[INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2012]

LOCALIZACIÓN	CL AMAPOLAS 43	
USO LOCAL FUNCIONAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN: 1981
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 149

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL AMAPOLAS 43	
	ALBA DE YELTES [SALAMANCA]	TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	149	SUPERFICIE SUELO (m²): 1.400

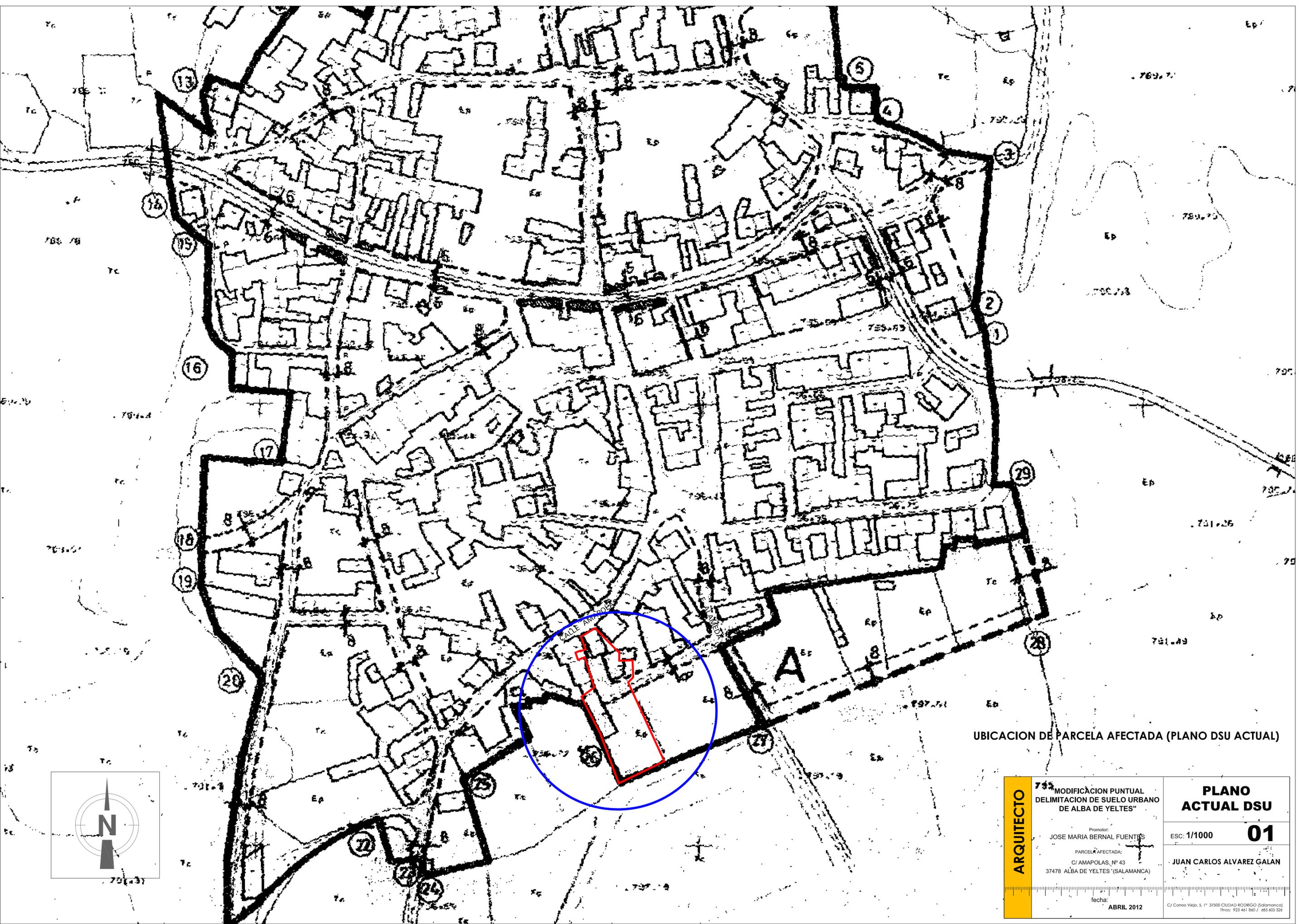
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

ANEXO 2. PARAMETROS URBANISTICOS APLICABLES

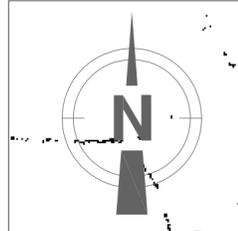
UR-C2-CC	COMARCA URBANÍSTICA: II (SEGUNDA)				TIPO DE SUELO: CASCO CONSOLIDADO				URB. CASCO CONSOL. C.U.2.										
	Condiciones de ocupación		Condiciones de edificación		Condiciones de ocupación		Condiciones de edificación												
Uso compatible	Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Eficiencia	Altura	Fondo edificable	Condiciones especiales												
R	Vivienda entre medianeras	No se fija	Prohibidos	No se fija	Dos plantas 6,50 m.	Fondo 15 m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.													
E	Vivienda unifamiliar suburbana	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible												
S	Vivienda vinculada a otros usos	Se situará en el mismo edificio o parcela dedicada al otro uso	Los que afecten al uso principal	Vivienda: superficie máxima construida 250 m ²	Dos plantas 6,50 m.	El fijado para el uso principal	Deben justificarse las condiciones mínimas de seguridad e higiene												
N	Talleres de servicio artesanal e industrial	Categoría 1ª: sótano, baja y primera	Prohibidos	No se fija	Prohibidos	Planta baja no se fija	<table border="1"> <tr> <td>M.A.</td> <td>Sup.</td> <td>Potencia</td> </tr> <tr> <td>XI.</td> <td>1ª 250 m²</td> <td>10 CV.</td> </tr> <tr> <td>MOS</td> <td>2ª 500 m²</td> <td>15 CV.</td> </tr> </table>	M.A.	Sup.	Potencia	XI.	1ª 250 m ²	10 CV.	MOS	2ª 500 m ²	15 CV.			
M.A.	Sup.	Potencia																	
XI.	1ª 250 m ²	10 CV.																	
MOS	2ª 500 m ²	15 CV.																	
C	Naves industriales	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible												
I	Oficinas 2ª categoría	Edificio exclusivo	Prohibidos	No se fija	Dos plantas 6,50 m.	Planta baja no se fija													
A	Comercio 2ª categoría		Prohibidos	No se fija		Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m.													
R	Hacienda 2ª categoría		Prohibidos	No se fija		Fondo 15 m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.	Puede ocuparse toda la planta baja para usos distintos a alojamiento												
O	Espectáculos de 2ª categoría		Prohibidos	No se fija		Planta baja no se fija	Edificios singulares se podrá redistribuir la edificabilidad. Reglamento Espectáculos												
E	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría		Prohibidos	No se fija		Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m.	Aplicación del Reglamento de espectáculos públicos												
Q	Centros culturales y docentes de 2ª categoría		Si, previa justificación con estructura urbana en medianer. y fachadas	No se fija			Podrá redistribuirse la edificabilidad según necesidad docente												
U	Instalaciones deportivas de 2ª categoría	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible												
P	Instalaciones asistenciales de 2ª categoría	Edificio exclusivo	Si, previa justificación con estructura urbana en medianera y fachadas	No se fija	Dos plantas 6,50 m.	Planta baja no se fija	Podrá redistribuirse la edificabilidad según necesidad asistencial												

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
DE ALBA DE YELTES (SALAMANCA)**

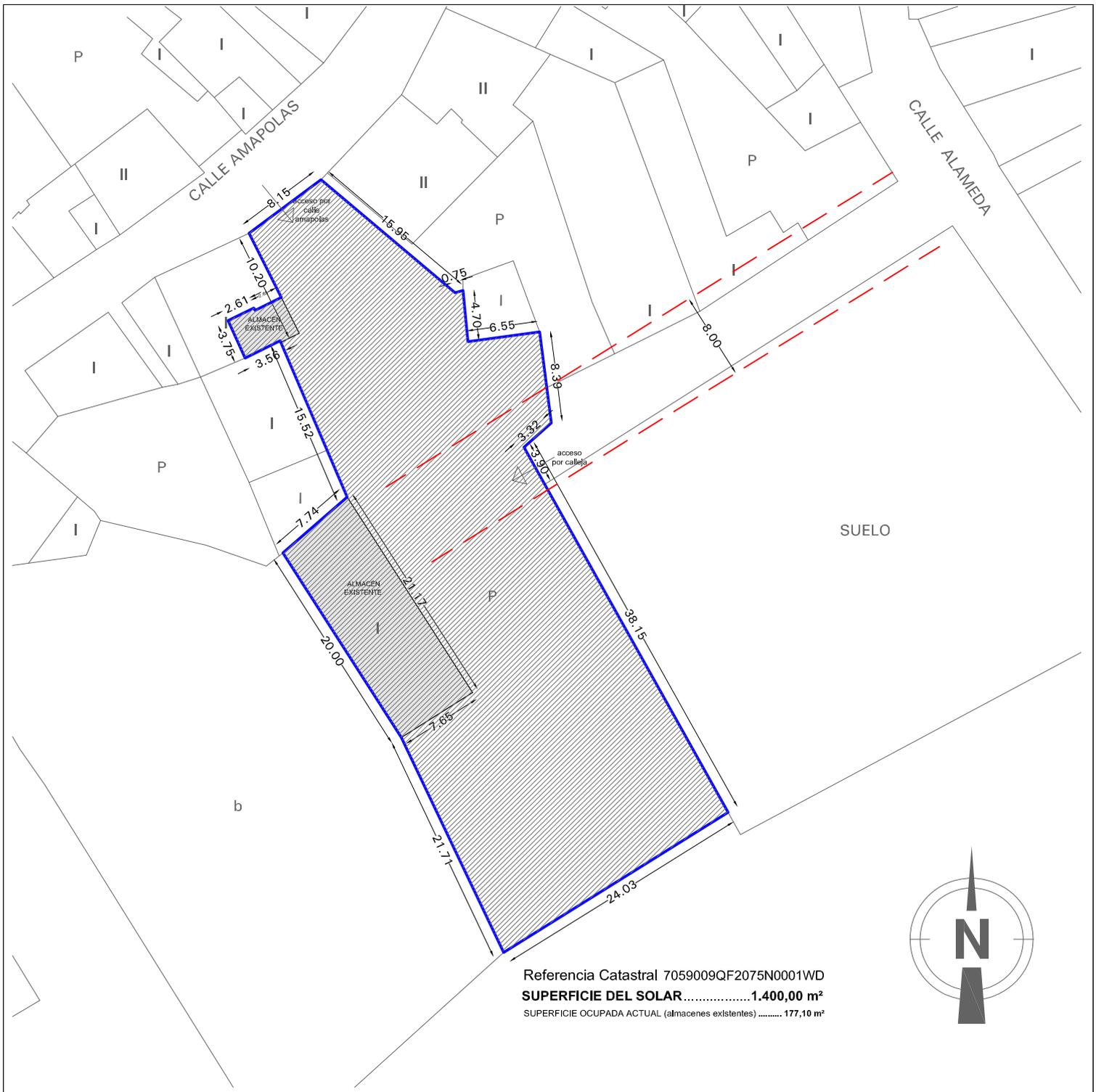
III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



UBICACION DE PARCELA AFECTADA (PLANO DSU ACTUAL)



ARQUITECTO	755 MODIFICACION PUNTUAL DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES"	PLANO ACTUAL DSU
	Promotor: JOSE MARIA BERNAL FUENTES PARCELA AFECTADA: C/ AMAPOLAS, Nº 43 37478 ALBA DE YELTES (SALAMANCA)	ESC: 1/1000 01 JUAN CARLOS ALVAREZ GALAN
fecha: ABRIL 2012		<small>C/ Correo Viejo, s. 1º 37500 CIUDAD RODRIGO (Salamanca) Tfno: 923 461 860 / 655 605 326</small>

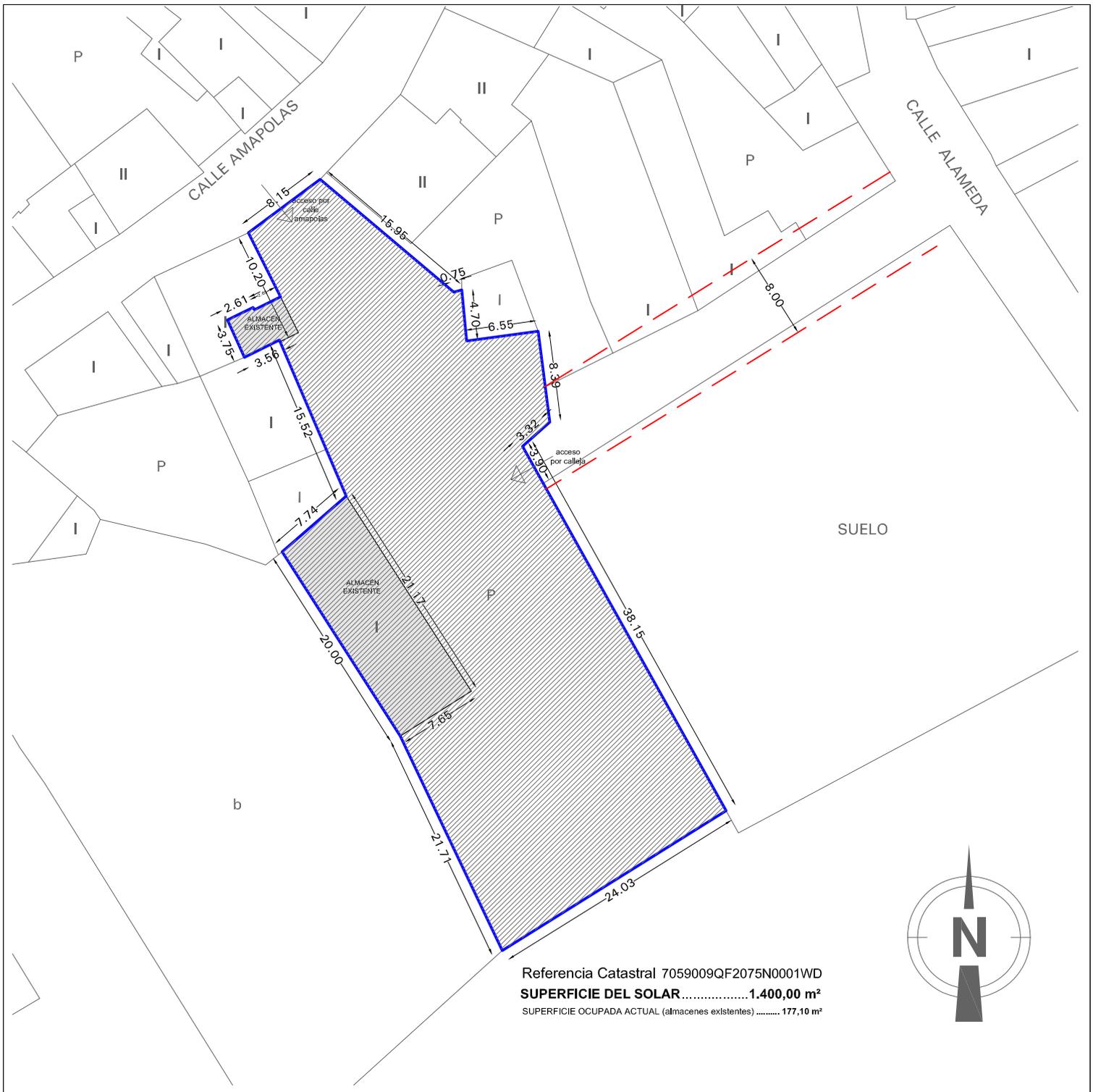


Observese la actual alineacion propuesta en la DSU vigente (linea roja)

ARQUITECTO	"MODIFICACION PUNTUAL DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES"	PARCELA AFECTADA
	Promotor: JOSE MARIA BERNAL FUENTES	ESC: 1/500 02
	PARCELA AFECTADA: C/ AMAPOLAS, Nº 43 37478 ALBA DE YELTES (SALAMANCA)	JUAN CARLOS ALVAREZ GALAN

fecha: **ABRIL 2012**

C/ Correo Vlejo, 5. 1º 37500 CIUDAD RODRIGO (Salamanca)
Tfños: 923 461 860 / 655 605 326



PROPUESTA DE MODIFICACION DE D.S.U:

Se elimina la afeccion de alineaciones en el interior de la parcela afectada.

ARQUITECTO

"MODIFICACION PUNTUAL DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBA DE YELTES"

Promotor:
 JOSE MARIA BERNAL FUENTES

PARCELA AFECTADA:
 C/ AMAPOLAS, Nº 43
 37478 ALBA DE YELTES (SALAMANCA)

fecha:
ABRIL 2012

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE DSU

ESC: 1/500

03

JUAN CARLOS ALVAREZ GALAN

C/ Correo Vlejo, 5, 1º 37500 CIUDAD RODRIGO (Salamanca)
 Tfnos: 923 461 860 / 655 605 326