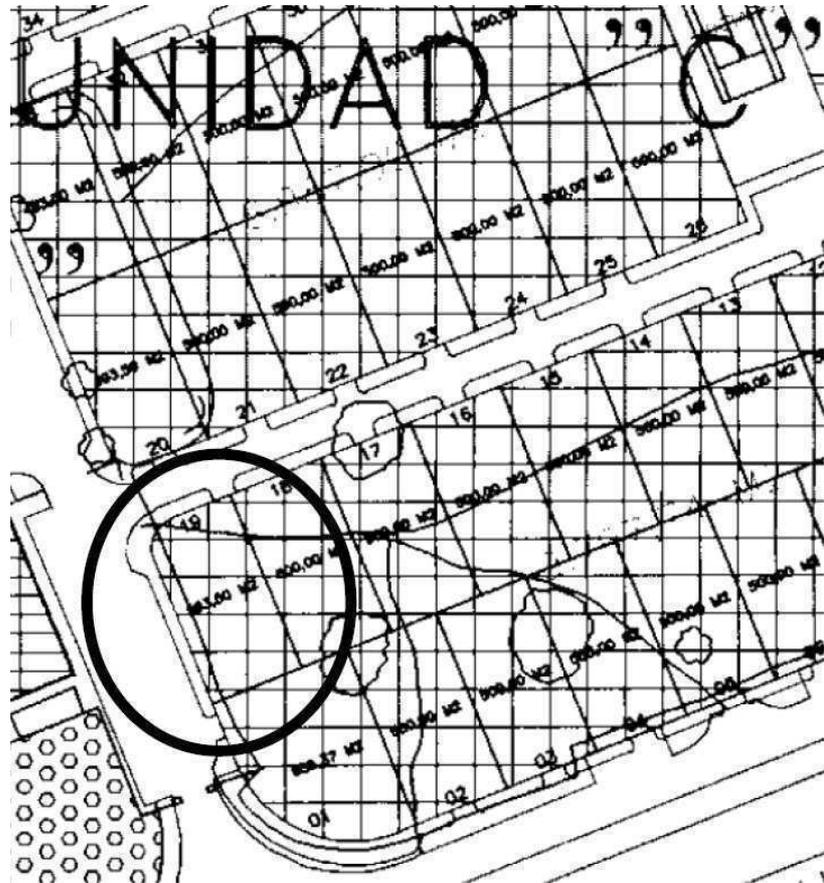


ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 19 y 19-Bis, Unidad C, URBANIZACIÓN LOS CISNES, TERRADILLOS

c/ de los Pensamientos, nº 2, y c/ Claveles, nº 1
Urbanización LOS CISNES

TERRADILLOS, (Salamanca)



PROPIETARIO

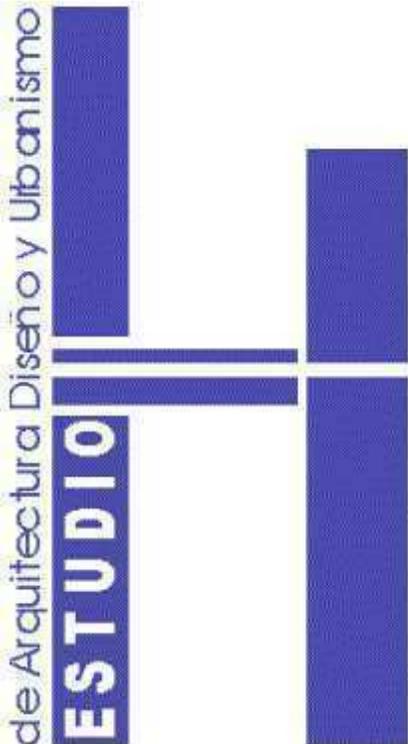
JESÚS ULLÁN DE LA FUENTE
MANUEL HERNÁNDEZ BELVER

ARQUITECTOS

Luis Alberto Haro Pérez
Ángel Herrero Pérez

FECHA/REFERENCIA

Enero 2010
01-10-SA



SUMARIO

MEMORIA

PLANOS

MEMORIA

ÍNDICE

El Presente Documento se compone de las siguientes partes:

INTRODUCCIÓN Y ENCARGO

MEMORIA VINCULANTE

- Antecedentes.
- Objeto del presente Estudio de Detalle.
- Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico elegido para la modificación.
- Ámbito de la modificación propuesta.
- Estructura de la Propiedad.
- Descripción de la modificación propuesta.
- Ficha urbanística actual.
- Ficha urbanística modificada.
- Incidencia sobre el planeamiento general.
- Infraestructuras existentes.
- Tramitación.
- Conclusión.

PLANOS

- Plano de situación E. 1/1000.
- Retranqueos a linderos Parcelas 19 y 19 Bis E. 1/200.

MEMORIA

0.- INTRODUCCION Y ENCARGO

INTRODUCCIÓN Y ENCARGO

El presente documento corresponde a la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE en las Parcelas 19 y 19 Bis, de la Unidad C, del Plan Parcial "Los Cisnes", de Terradillos, en Suelo Urbano, para recoger una modificación que más adelante se especificará para su aprobación inicial y posterior aprobación definitiva.

Este documento se redacta por encargo de los promotores **JESÚS ULLÁN DE LA FUENTE** con D.N.I. 7.860.810-P con dirección a efectos de notificaciones en calle Vecinos, nº 6, 1º, 37007 de Salamanca y **MANUEL HERNÁNDEZ BELVER**, con D.N.I. 6.530.379-N con dirección a efectos de notificaciones en calle Sorias, nº 5, 1º B 37002 de Salamanca, propietarios de las parcelas objeto del presente documento.

1.- MEMORIA VINCULANTE

1.1.- ANTECEDENTES

En fecha 07/12/1997 fue aprobado el Plan Parcial Los Cisnes.

Posteriormente en fecha 24/07/2001 fue aprobada la Modificación Puntual nº 1 de las NN. SS.: Urbanización El Encinar y Los Cisnes.

En fecha 06/03/2006 se aprueban la NN. SS. Municipales siendo publicadas en el B.O.C.Y.L en fecha de 30/05/2006.

En las NN. SS. Municipales se fijan las condiciones urbanísticas para la Urbanización Los Cisnes, y más concretamente en el punto 4.3. para Vivienda Unifamiliar de densidad baja (unidades C y D).

Existe una segregación de la parcela 19 en dos parcelas, las cuales figuran catastralmente con las siguientes Referencias catastrales: 2991209TL8229S0001LR y 2991219TL8229S0001DR.

En la actualidad se ha presentado un proyecto para ejecutar una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 19, propiedad de Jesús Ullán de la Fuente, la cual deja un retranqueo de 1,5 metros al lindero que comparte con de la parcela 19 Bis, posibilitado mediante un acuerdo de colindancia establecido entre ambos propietarios.

Como la normativa particular de los Cisnes es clara respecto a los retranqueos, queda como posibilidad aplicar la Normativa General que afecta a los Usos Pormenorizados, la cual en el art. 17.5 a) Patios, establece las condiciones de los mismos y la posibilidad de acordar patios mancomunados, siempre que se cumplan los requisitos de escritura pública y comunicación al Ayuntamiento, debiéndose presentar los proyectos conjunta o simultáneamente.

Como en la actualidad el propietario de una de las parcelas no va a realizar proyecto sobre la misma, imposibilitando presentar un proyecto conjunto o simultáneamente al ya presentado, es por lo que los propietarios deciden la realización de un documento en el cual se incluya la modificación, para poder materializar dicho retranqueo, de tal forma que quede constancia frente al Ayuntamiento.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 19 y 19-Bis, UNIDAD C, URBANIZACIÓN "LOS CINES", NN. SS. de TERRADILLOS
EMPLAZAMIENTO : c/ LOS PENSAMIENTOS, nº 2, y c/ CLAVELES, nº 1, URB. "LOS CISNES", TERRADILLOS, (Salamanca)
PROPIEDAD : JESÚS ULLÁN DE LA FUENTE y MANUEL HERNÁNDEZ BELVER

Con fecha 1 de Diciembre de 2009 se encarga la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE a D. Luis Alberto Haro Pérez y D. Ángel Herrero Pérez, en representación de ESTUDIO H ARQUITECTURA DISEÑO Y URBANISMO SALAMANCA S.L.P.

Se elabora este documento de Estudio de Detalle, para presentarlo durante el mes de Enero de 2010 en el Ayuntamiento de Terradillos para su Aprobación.

1.2.- OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es la de establecer la modificación necesaria para poder materializar, una zona mancomunada entre las parcelas 19 y 19 bis, Unidad C, Urbanización "Los Cines", del municipio de Terradillos.

No se modifican en el presente Estudio de Detalle suelos destinados a Espacios libres públicos y zonas verdes así como parcelas residenciales establecidas en las NN. SS. Municipales.

Tampoco se modifican determinaciones de carácter general como usos establecidos, tipologías, número de alturas, etc.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ELEGIDO PARA LA MODIFICACIÓN.

Para llevar a cabo la modificación propuesta en el apartado anterior y de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente en Castilla y León, se ha dispuesto la tramitación de un ESTUDIO DE DETALLE.

En efecto el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 131 dice:

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener por objeto (entre otros):

- a) *En suelo urbano consolidado, completar o **modificar** las determinaciones de ordenación detallada.*

El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización.....

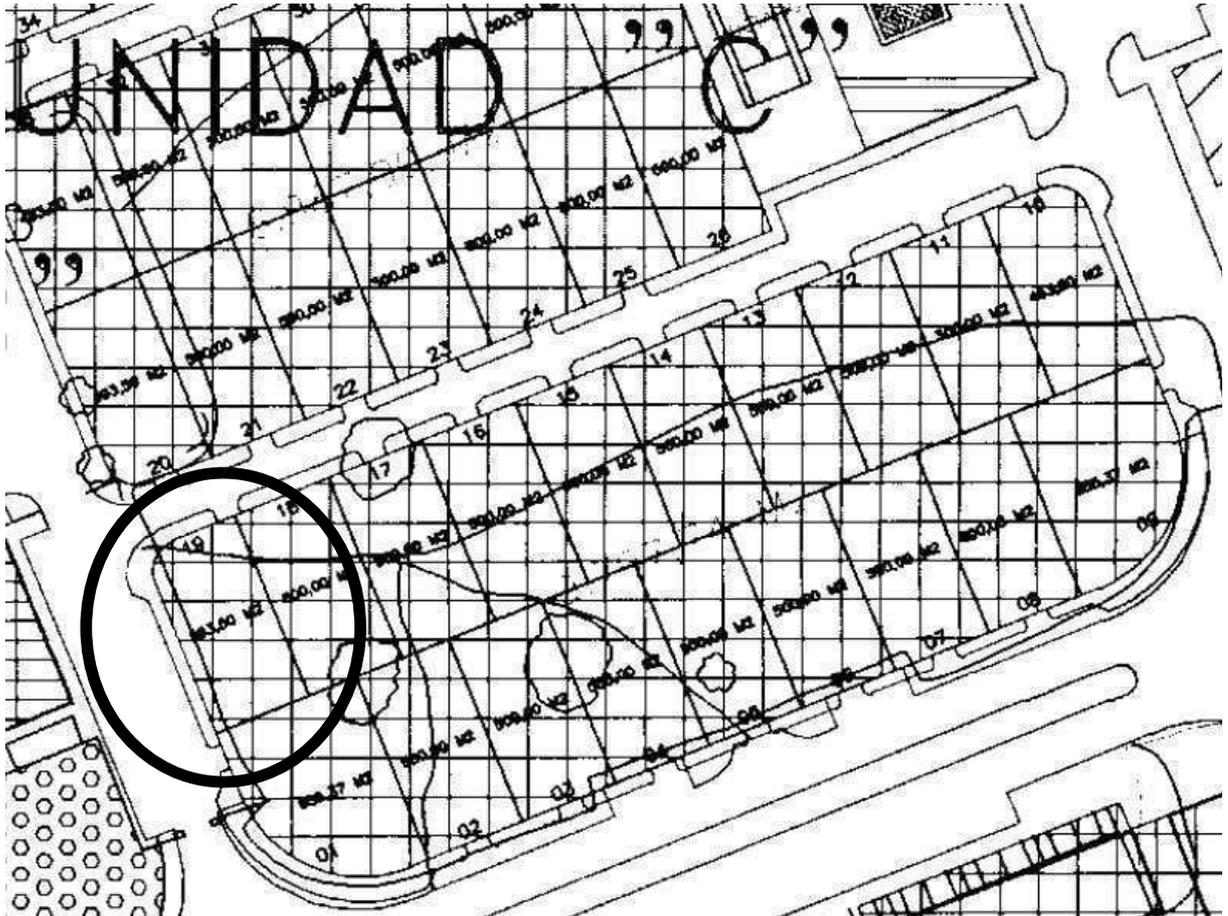
La parcela objeto de este Estudio de Detalle, es suelo urbanizado.

Por tanto la figura del Estudio de Detalle se adapta a la modificación que se quiere introducir en las parcelas 19 y 19 Bis, Unidad C, Urbanización "Los Cines", Terradillos, sin modificar determinaciones de carácter general.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 19 y 19-Bis, UNIDAD C, URBANIZACIÓN "LOS CINES", NN. SS. de TERRADILLOS
EMPLAZAMIENTO : c/ LOS PENSAMIENTOS, nº 2, y c/ CLAVELES, nº 1, URB. "LOS CISNES", TERRADILLOS, (Salamanca)
PROPIEDAD : JESÚS ULLÁN DE LA FUENTE y MANUEL HERNÁNDEZ BELVER

1.4.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

El ámbito sobre el que se proponen las modificaciones y que son recogidas en el presente Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento se establece únicamente en las parcelas 19 y 19 Bis, Unidad C, Urbanización "Los Cines", Terradillos.



**ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 19 y 19-Bis, UNIDAD C, URBANIZACIÓN "LOS CINES", NN. SS. de TERRADILLOS
 EMPLAZAMIENTO : c/ LOS PENSAMIENTOS, nº 2, y c/ CLAVELES, nº 1, URB. "LOS CISNES", TERRADILLOS, (Salamanca)
 PROPIEDAD : JESÚS ULLÁN DE LA FUENTE y MANUEL HERNÁNDEZ BELVER**

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

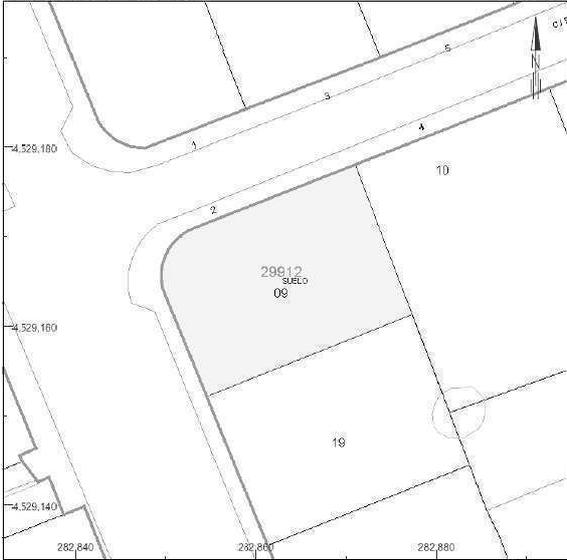
La titularidad de los terrenos sobre el que se propone la modificación y que es recogida en el presente Estudio de Detalle es:

PARCELA 19 propiedad de **JESÚS ULLÁN DE LA FUENTE** con D.N.I. 7.860.810-P con dirección a efectos de notificaciones en calle Vecinos, nº 6, 1º, 37007 de Salamanca.

Situación: Parcela en esquina en calles de los Pensamientos y calle Claveles, nº de policía 2 en calle de los pensamientos.

Superficie: 430,58 m²

Referencia catastral: 2991209TL8229S0001LR

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	 Sede Electrónica del Catastro	CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de TERRADILLOS Provincia de SALAMANCA	
			INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2991209TL8229S0001LR				
DATOS DEL INMUEBLE				
LOCALIZACIÓN CL LOS PENSAMIENTOS 2 Suelo 37190 TERRADILLOS [SALAMANCA]			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.	
USO LOCAL PRINCIPAL Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería				
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000				
AÑO CONSTRUCCIÓN --- SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) ---				
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE			Jueves, 7 de Enero de 2010	
SITUACIÓN CL LOS PENSAMIENTOS 2 TERRADILLOS [SALAMANCA]				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) ---			282,880 Coordenadas UTM, en metros: Límite de Manzana Límite de Parcela Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía	
SUPERFICIE SUELO (m ²) 427				
TIPO DE FINCA Suelo sin edificar				

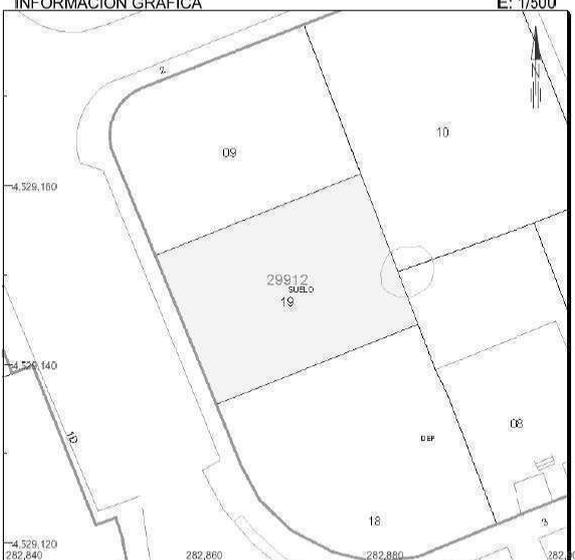
ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 19 y 19-Bis, UNIDAD C, URBANIZACIÓN "LOS CINES", NN. SS. de TERRADILLOS EMPLAZAMIENTO : c/ LOS PENSAMIENTOS, nº 2, y c/ CLAVELES, nº 1, URB. "LOS CISNES", TERRADILLOS, (Salamanca) PROPIEDAD : JESÚS ULLÁN DE LA FUENTE y MANUEL HERNÁNDEZ BELVER

PARCELA 19 Bis propiedad de **MANUEL HERNÁNDEZ BELVER**, con D.N.I. 6.530.379-N con dirección a efectos de notificaciones en calle Sorias, nº 5, 1º B 37002 de Salamanca.

Situación: Parcela entre medianeras en calle Claveles, nº de policia 1 en calle de su situación.

Superficie: 427,00 m²

Referencia catastral: 2991219TL8229S0001DR

 GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		 Sede Electrónica del Catastro		
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de TERRADILLOS Provincia de SALAMANCA								
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2991219TL8229S0001DR				INFORMACIÓN GRÁFICA				E: 1/500
DATOS DEL INMUEBLE								
LOCALIZACIÓN: CL CLAVELES Suelo 37190 TERRADILLOS [SALAMANCA]								
USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería						AÑO CONSTRUCCIÓN: --		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): --				
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE								
SITUACIÓN: CL CLAVELES TERRADILLOS [SALAMANCA]								
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): --		SUPERFICIE SUELO (m ²): 427		TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar				
								
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.								
						Jueves, 7 de Enero de 2010		

1.6.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

A continuación se especifica la siguiente modificación a realizar mediante el presente Estudio de Detalle en las parcelas 19 y 19 Bis, Unidad C, Urbanización "Los Cines", Terradillos, para poder materializar, el patio mancomunado entre ambas parcelas.

Esta modificación consistirá solamente en el siguiente punto:

a).- Modificación del retranqueo en el lindero entre ambas parcelas, fijando el mismo en 1,50 metros.

Con esta modificación se logra una zona mancomunada entre las dos edificaciones de tres metros de anchura.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 19 y 19-Bis, UNIDAD C, URBANIZACIÓN "LOS CISNES", NN. SS. de TERRADILLOS
EMPLAZAMIENTO : c/ LOS PENSAMIENTOS, nº 2, y c/ CLAVELES, nº 1, URB. "LOS CISNES", TERRADILLOS, (Salamanca)
PROPIEDAD : JESÚS ULLÁN DE LA FUENTE y MANUEL HERNÁNDEZ BELVER

1.7.- FICHA URBANÍSTICA ACTUAL.

Parcela mínima: parcelario catastral, Nuevas parcelaciones 300 m².
Uso: Residencial
Ocupación: 50 %
Edificabilidad: 0,60 m²/ m²
Nº Plantas: Dos + Bajo Cubierta
Altura: 7,00 mts.
Bajo cubierta: Permitido
Retranqueos: 3 metros a todos los linderos

1.8.- FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA.

Parcela mínima: parcelario catastral, Nuevas parcelaciones 300 m².
Uso: Residencial
Ocupación: 50 %
Edificabilidad: 0,60 m²/ m²
Nº Plantas: Dos + Bajo Cubierta
Altura: 7,00 mts.
Bajo cubierta: Permitido
Retranqueos: 3 metros a todos los linderos, a excepción del lindero entre parcela 19 y 19 Bis que será de 1,50 metros.

1.9.- INCIDENCIA SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL.

La modificación propuesta en el presente Estudio de Detalle, no modifica las determinaciones generales establecidas en las NN. SS. Municipales, Urbanización Los Cisnes, de TERRADILLOS, (Salamanca) en cuanto a:

Usos.

Densidades.

Reservas de suelo.

Aprovechamiento.

Ocupación.

Edificabilidad.

Nº de plantas.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 19 y 19-Bis, UNIDAD C, URBANIZACIÓN "LOS CINES", NN. SS. de TERRADILLOS
EMPLAZAMIENTO : c/ LOS PENSAMIENTOS, nº 2, y c/ CLAVELES, nº 1, URB. "LOS CISNES", TERRADILLOS, (Salamanca)
PROPIEDAD : JESÚS ULLÁN DE LA FUENTE y MANUEL HERNÁNDEZ BELVER

1.10.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No se alteran ni se modifican las infraestructuras existentes.

1.11.- TRAMITACIÓN

La tramitación administrativa del presente documento de modificación propuesta deberá ajustarse al regulado para la tramitación de Estudios de Detalle, se debe atender a los requisitos y procedimientos establecidos en el capítulo V, Sección 2ª y Sección 4ª, del Reglamento de Planeamiento de Castilla y León.

1.12.- CONCLUSIÓN.

Con la documentación precedente se considera justificada la redacción del Estudio de Detalle que determina la modificación en las parcelas 19 y 19 Bis, Unidad C, Urbanización "Los Cines", Terradillos, para su aprobación.

En Salamanca, Enero de 2010

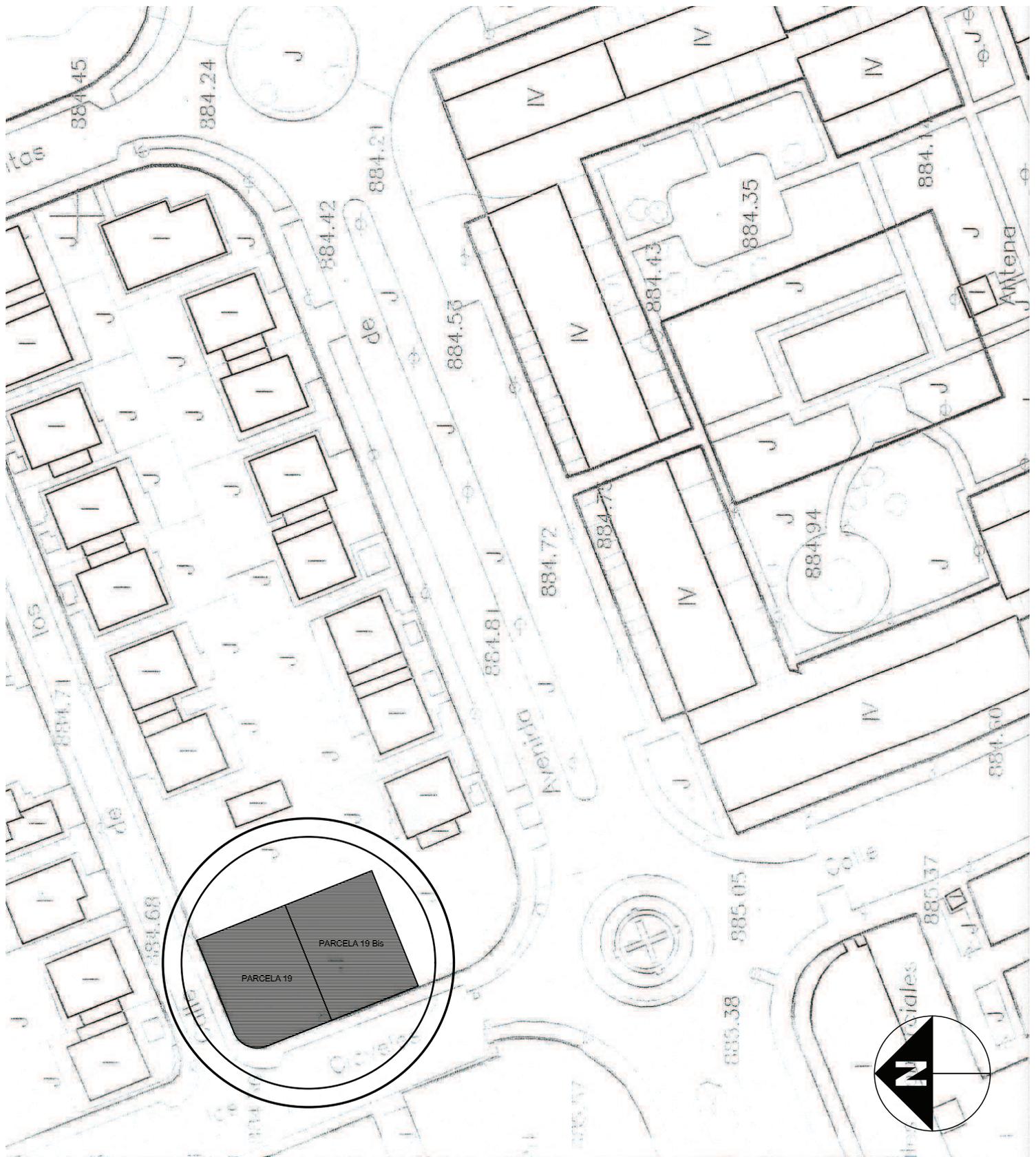
LA PROPIEDAD

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Luis Alberto Haro Pérez

Fdo. Ángel Herrero Pérez

PLANOS



PLANO DE SITUACIÓN E. 1/1000

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 19 y 19 Bis, Unidad C, Urb. "LOS CISNES", TERRADILLOS

c/ de los Pensamientos, nº 2 y c/ Calveles, nº 1, Urb. "Los Cisnes", TERRADILLOS, (Salamanca)

PLANO SITUACIÓN

NUMERO

01

PROPIEDAD JESUS ULLÁN DE LA FUENTE y MANUEL HERNÁNDEZ BELVER

Arquitecto. LUIS ALBERTO HARO PÉREZ

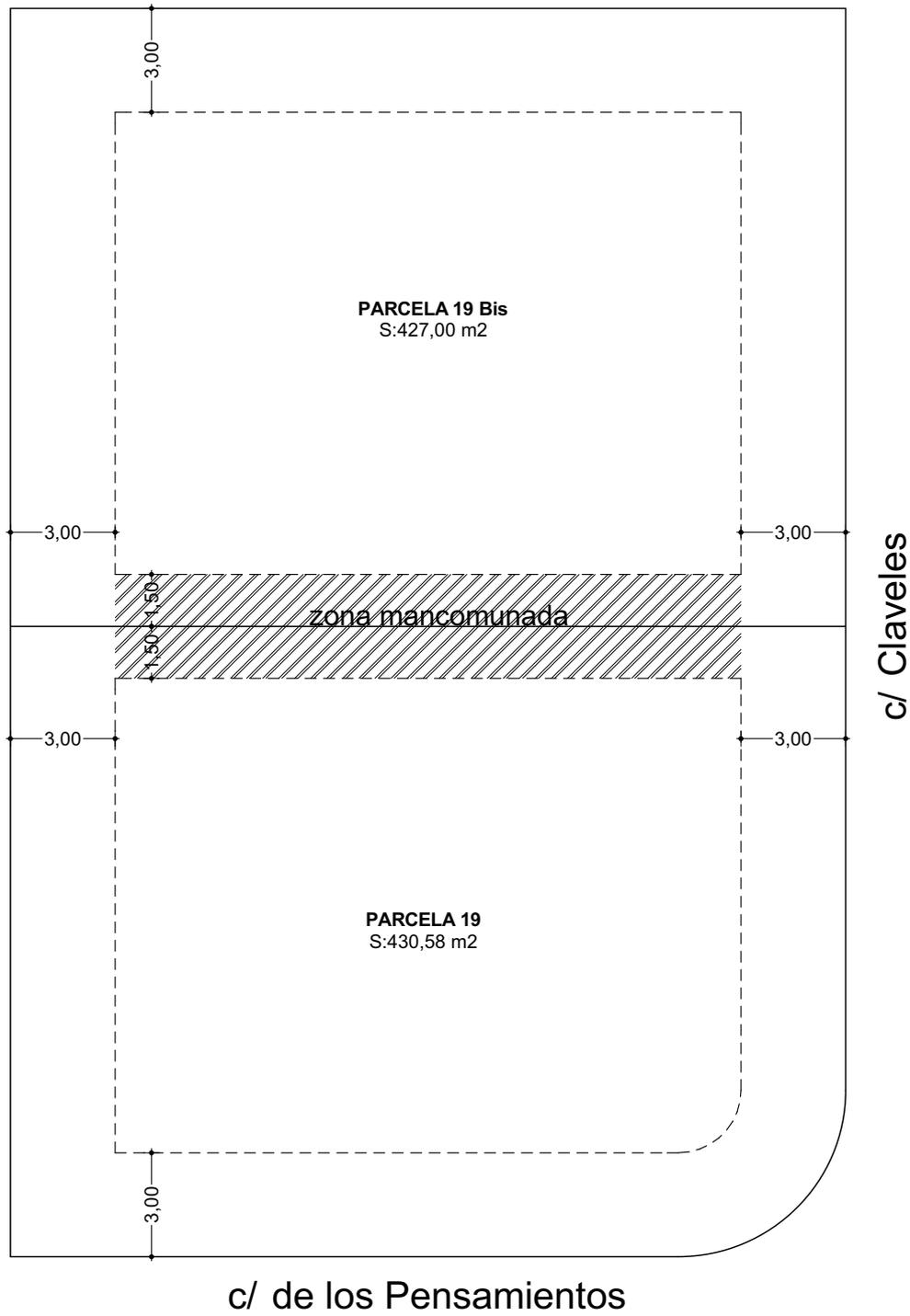
Arquitecto. ÁNGEL HERRERO PÉREZ

ESCALA

1/1000

FECHA ENERO 2010

REFERENCIA 01-10-SA



----- Limite retranqueos

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 19 y 19 Bis, Unidad C, Urb. "LOS CISNES", TERRADILLOS

c/ de los Pensamientos, nº 2 y c/ Calveles, nº 1, Urb. "Los Cisnes", TERRADILLOS, (Salamanca)

PLANO RETRANQUEOS

NUMERO

02

PROPIEDAD JESUS ULLÁN DE LA FUENTE y MANUEL HERNÁNDEZ BELVER

Arquitecto. LUIS ALBERTO HARO PÉREZ

Arquitecto. ÁNGEL HERRERO PÉREZ

ESCALA

1/200

FECHA ENERO 2010

REFERENCIA 01-10-SA