



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

ACUERDO de 26 de mayo de 2022, del Pleno del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca), relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle de la Unidad de Normalización AAUN-16 del Plan General de Ordenación Urbana.

DON PEDRO SAMUEL MARTÍN GARCÍA, Alcalde del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca),

HAGO SABER: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de mayo del 2022 adoptó el siguiente acuerdo:

«9º) DICTAMEN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN AAUN-16 DEL PGOU DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA.»

I. Que aprobado el Estudio de Detalle inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de marzo de 2021, el expediente fue sometido a información pública por plazo de un mes mediante anuncios publicados en el Boletín oficial de Castilla y León, núm. 73, de 16 de abril de 2021 y Diario “La Gaceta” de 21 de abril de 2021, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 45.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, sin que se produjeran alegaciones, sugerencias ni reclamaciones de ninguna clase.

Igualmente fueron solicitados los informes sectoriales preceptivos siendo todos ellos favorables a excepción del informe emitido por la dirección general de vivienda, arquitectura y urbanismo de la consejería de FOMENTO Y MEDIOAMBIENTE DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, que solicita las siguientes subsanaciones:

- Al tratarse de una modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico se debe justificar la conveniencia de la modificación, acreditando el interés público de acuerdo con el artículo 169.3 del RUCyL.
- Se establece la necesidad de diferenciar los conceptos de «Aprovechamiento» y «Edificabilidad» según las definiciones contenidas para ambos en la Disposición Adicional Única del RUCyL.
- Se establece la obligatoriedad de suspender el otorgamiento de licencias en los términos indicados en el artículo 156 del RUCyL, no siendo justificada la consideración de no necesidad de suspensión de licencias que se contiene en el documento.

II. Que por el arquitecto municipal se emitió informe favorable sobre el contenido del documento en relación con el objeto del Estudio de Detalle.

III. Que por el arquitecto redactor fue presentado informe al respecto del contenido de los informes sectoriales, justificando cada punto de las observaciones contempladas por la consejería de fomento y medioambiente de la junta de Castilla y León y aportando el documento refundido del Estudio de Detalle con las modificaciones oportunas.

IV. Que el asunto fue dictaminado favorablemente por la comisión informativa de Urbanismo y Transporte en fecha 19 de mayo del 2022.

Visto el informe de la Secretaria de la Corporación sobre la normativa de aplicación y la tramitación a seguir, de conformidad con el art. 55.1 de la Ley de urbanismo de Castilla y León y 163 del Reglamento de Urbanismo, por los que se atribuye al Ayuntamiento la competencia para la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle y en virtud de lo dispuesto en el art. 22.2 c) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Corporación, de conformidad con el dictamen favorable de la comisión de urbanismo de fecha 19 de mayo del 2022, por unanimidad de los trece miembros asistentes de los trece que de hecho y de derecho integran la misma, tras deliberación, acordó:

Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la unidad de normalización AAUN-16 del PGOU de Carbajosa de la Sagrada, redactado por el arquitecto redactor, D. Julio Álvarez Robles a iniciativa municipal, en los términos contenidos en el Texto presentado y que tiene por objeto complementar la gestión urbanística de la AAUN-16 del PGOU de Carbajosa de la Sagrada y la modificación del volumen edificable en el ámbito de la AAUN-16.

Segundo: Notificar el acuerdo a la Comisión Territorial de Urbanismo, adjuntando un ejemplar del Estudio de Detalle debidamente diligenciado, junto con otro en soporte digital.

Tercero: Notificar el presente acuerdo, asimismo a la Administración del Estado, Diputación provincial y Registro de la Propiedad, acompañando un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital.

Cuarto: Publicar el acuerdo en el Boletín oficial de Castilla y León y como Anexo, se publicará la memoria vinculante y la normativa del instrumento aprobado, así como una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos que integren el Estudio de Detalle». =====

Contra el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, conforme al artículo 125 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid. El plazo de interposición será de dos meses, contados desde el día siguiente al del recibo de esta notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la misma.

No obstante, se podrá interponer cualquier otro recurso que se estime procedente.

Carbajosa de la Sagrada, 8 de junio de 2022.

El Alcalde,

Fdo.: PEDRO SAMUEL MARTÍN GARCÍA

ANEXO**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN AAUN-16 DEL PGOU
DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA**

MEMORIA VINCULANTE

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

CONTENIDO Y JUSTIFICACIONES

RESUMEN EJECUTIVO

EL ÁMBITO

EL ALCANCE

OTROS PROCEDIMIENTOS

LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

JUSTIFICACIÓN SOBRE ORDENACIÓN GENERAL

RELACIÓN DE MODIFICACIONES

TRÁMITE AMBIENTAL

TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

RELACION DE PLANOS

MEMORIA VINCULANTE

0.- HOJA DE DATOS DE LA MEMORIA

TÍTULO DEL PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE AAUN-16 DEL PGOU DE
CARBAJOSA DE LA SAGRADA

EMPLAZAMIENTO: MANZANA 68482 COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES:
LARGA, PANERAS, OESTE Y PINILLA.

LOCALIDAD: CARBAJOSA DE LA SAGRADA, PROVINCIA SALAMANCA.
C.P.: 37188

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA

COLEGIADO/AUTOR DEL PROYECTO: D. JULIO ÁLVAREZ ROBLES, ARQUITECTO
N.º CL COAL: 1 642

1.– DATOS GENERALES

1.1.– OBJETO DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa del Ayuntamiento, lo que supone un carácter de INICIATIVA PÚBLICA, para modificar el volumen edificable en el ámbito de la Unidad de Actuación AAUN-16 del PGOU de Carbajosa de la Sagrada, exclusivamente hasta completar la edificabilidad inicial, mediante la configuración de una «planta de ático» adicional, en toda la manzana 68482 sita entre las calles Larga, Paneras, Oeste y Pinilla, en el término municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).

Este Estudio de Detalle está asociado al Proyecto de Normalización “AAUN-16 del PGOU de Carbajosa” y al Convenio urbanístico que se desarrolla conjuntamente, y su conveniencia se basa en complementar la gestión urbanística de la Unidad de Actuación AAUN-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada.

Así pues, el objeto del Estudio de Detalle se limita estrictamente a permitir el aumento del volumen edificable en esta manzana mediante la configuración de una planta ático adicional, que permita a los propietarios materializar la edificabilidad inicial dentro de la misma, cumpliendo los condicionantes establecidos en la normativa urbanística citada.

1.2.– AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle ha sido elaborado por D. Julio Álvarez Robles, Arquitecto núm. Colegiado COAL 1 642.

1.3.– NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Carbajosa de la Sagrada (B.O.C. y L. n.º54 de 20 de marzo del 2017).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.– INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.– DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

El ámbito del Estudio de Detalle se limita estrictamente a la manzana del núcleo urbano con referencia catastral 68482 del Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).

Los límites de la manzana son:

- Al *Norte* con la «C/ Larga».
- Al *Este* con la «C/ Pinilla».
- Al *Sur* con la «C/ Oeste».
- Al *Oeste* con la «C/ Paneras».

2.2.– ESTADO ACTUAL

La manzana 68482 se encuentra enclavada en el casco urbano de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca), está clasificada como: «SUELO URBANO» y calificada dentro de este, en la categoría correspondiente a la ordenación homogénea: «R-1 CASCO URBANO / Grado a».

La manzana está rodeada de un vial para la circulación de vehículos y cuenta con aceras encintadas.

3.– CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

3.1.– PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de aplicación al presente estudio de detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada con aprobación a fecha de 1 de marzo de 2017 y publicado el día 20 de marzo de 2017 en el B.O.C. y L.

3.2.– DETERMINACIONES GENERALES DEL PGOU

Teniendo en cuenta el PGOU y las Normativas Urbanísticas vigentes, la manzana 68482 se encuentra afectada por la ficha correspondiente a la zona de ordenación homogénea «R-1 CASCO URBANO / Grado.a» que establece las determinaciones y parámetros particulares, y que además de los generales contenidos en el resto del PGOU, constituyen la «ordenación detallada», para la manzana de referencia:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PGOU

Parcela mínima:..... 80 m²

Frente mínimo de parcela:..... 6 m

Retranqueos:..... Prohibidos

Edificabilidad:..... 2,5 m²/m²

Ocupación de parcela:..... 100%

Fondo máximo (aisladas):..... (Exento en actuaciones aisladas)

Sótano:..... Permitido

Bajo cubierta:..... Permitido

Ático:..... Prohibido

Núm. De plantas y altura máx:..... 3 plantas y 10,7 m a cornisa (Plano de ordenación 5.14/art. 120)

3.3.– DETERMINACIONES PARTICULARES PARA LA AUTORIZACIÓN DE PLANTA ÁTICO EN ESTA MANZANA.

El Art. 192 del PGOU de Carbajosa, establece dentro del suelo urbano, la configuración de catorce *«zonas de ordenanza»* independientes, de forma que para cada una de ellas se aplican y regulan unas condiciones particulares, que son las que se especifican pormenorizadamente en el conjunto de las fichas. A su vez las diferentes zonas de ordenanza se identifican gráficamente en los planos de ordenación comprendidos desde el PO-5.1 hasta el PO-5.22.

En particular, a la manzana 68482 objeto de este Estudio de Detalle, se le asigna la zona de ordenanza *«R-1: CASCO URBANO, en grado a»* que se refleja gráficamente en la hoja del plano de ordenación *«PO-5.14»*. En este plano además de las zonas de ordenanza, se reflejan también los elementos y/o edificios catalogados y el ámbito de las *«Áreas de Actuación»*, identificando la aplicación de la *«AAUN-16»* sobre dicha manzana. En el interior de esta no se encuentra ningún edificio o elemento del catálogo.

La manzana 68482 del núcleo urbano de Carbajosa de la Sagrada, se encuentra ubicada en la parte central del mismo, aunque ligeramente desviada hacia el cuadrante Sur-Oeste. La manzana se encuentra delimitada perimetralmente por el norte con la *«C/ Larga»*, por el este con la *«C/ Pinilla»*, por el sur con la *«C/ Oeste»*, y por el oeste con la *«C/ Paneras»*.

De acuerdo con la ordenación vigente la manzana se encuentra clasificada como: *«SUELO URBANO»* y calificada dentro de este, en la categoría correspondiente a la ordenación homogénea: *«R-1 CASCO URBANO / Grado a»*. Además de esa categoría particular, se encuentra afectada por el Área de Actuación número 16, con el fin de actualizar las nuevas *«ALINEACIONES»* que se establecen en la ordenación detallada que figura en el plano PO-5.14, mediante el oportuno mecanismo de gestión urbanística, a través de un proyecto de normalización.

Las alineaciones de la manzana quedan establecidas en la ordenación detallada, mediante líneas paralelas con una distancia acotada, respecto a las fachadas opuestas en cada tramo de las calles perimetrales: Larga, Pinilla y Paneras, y mantienen prácticamente la configuración actual en la C/ Oeste.

Las edificaciones que actualmente configuran los lados opuestos de las calles en cada tramo, son relativamente recientes, y disponen en todos los casos de tramos rectilíneos, por lo que su replanteo tampoco presenta dificultades destacables. En el caso de la C/ Pinilla el tramo de alineación es doble presentando un pequeño cambio de dirección de acuerdo con las edificaciones existentes. Las anchuras acotadas para los distintos tramos de cada calle, son: de 10 m en los dos subtramos de la C/ Pinilla, 11 m en el tramo de la C/ Larga, 12 m en el tramo de la C/ Paneras y 12 m en el tramo de la C/ Oeste, que coinciden aproximadamente con la alineación actual.

La superficie neta resultante para la nueva manzana es de 1.367,92 m². Este dato, no solo está obtenido mediante la descripción geométrica anterior, y las referencias cartográficas disponibles, sino que ha sido comprobada in situ, mediante el levantamiento topográfico oportuno, que se encuentra incorporado como parte de los documentos de información en el Proyecto de Normalización AAUN.16, vinculado con este documento.

La ficha correspondiente a la zona de ordenación homogénea «R-1 CASCO URBANO / Grado.a» establece las determinaciones y parámetros particulares, que además de los generales contenidos en el resto del PGOU, constituyen la «ordenación detallada», para la manzana de referencia.

4.– OBJETIVOS Y SOLUCIÓN PROPUESTA

4.1.– OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación del volumen edificable en el ámbito de la Unidad de Actuación AAUN-16 del PGOU de Carbajosa de la Sagrada, mediante la configuración de una “planta de ático” adicional en toda la manzana 68482.

4.2.– DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

En el caso de la manzana 68482, la máxima edificabilidad aplicando la consideración anterior, supondría compactar la altura máxima de tres plantas en toda la superficie, pero aunque a efectos prácticos la ordenación detallada no imponga limitación de fondos u ocupación, sí sería necesario ubicar algunos patios de luces, que se estiman inicialmente en cuatro de 16 m² (4x4), en función de la forma y dimensiones generales de la manzana, por lo que el cálculo aproximado de la edificabilidad teórica para la misma, con arreglo a la ordenación vigente sería de:

	Superficie	Patios	Edificab. (m²)
Planta BAJA (comercial)	1.367,92	0,0	1.367,92
Planta Primera	1.367,92	- 64	1.303,92
Planta Segunda	1.367,92	- 64	1.303,92
SUMA			3.975,76

Esta cifra teórica, de 3.975,76 m², supone que la edificabilidad inicial de 4.734,42 m² que ha sido determinado dentro del Proyecto de Normalización, mediante el oportuno levantamiento topográfico, resulta todavía claramente superior al máximo teórico, por lo que de acuerdo con el art. 40 del RUCyL, que regula los «Derechos en suelo urbano consolidado», resulta necesario y oportuno, habilitar algún mecanismo que pueda compensar esa diferencia.

El mecanismo adoptado para este caso es precisamente el de habilitar la autorización de una planta de ático adicional, exclusivamente para esta manzana, de forma que manteniendo el resto de condiciones reguladas por la ordenación detallada, se pueda materializar dentro de la misma, toda la edificabilidad inicial.

Esto supone que la edificabilidad teórica para la nueva manzana debería ser la siguiente:

	Superficie	Patios	Edificb. (m²)
Planta BAJA (comercial)	1.367,92	0,0	1.367,92
Planta Primera	1.367,92	- 64	1.303,92
Planta Segunda	1.367,92	- 64	1.303,92
Planta Ático	955,90	- 64	891,90
SUMA			4.867,66

La superficie de la planta de ático se determina, con arreglo a la configuración geométrica de la nueva manzana, trazando el contorno mediante líneas paralelas a cada fachada, situadas a una distancia de 3 m hacia el interior, y considerando a su vez los mismos patios interiores.

La configuración de la nueva planta, permite por tanto materializar toda la edificabilidad inicial, el cual debe prevalecer como el límite real para la edificabilidad máxima, por encima de los demás parámetros que regulan el volumen edificable, con el fin no incurrir en otros aumentos de edificabilidad, que con arreglo a la regulación urbanística requerirían justificaciones adicionales.

4.3.- RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS APROBADOS MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

En este Estudio de Detalle NO SE MODIFICA, ninguna de las determinaciones sobre Ordenación General establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, dado que las únicas modificaciones incluidas en el mismo, se refieren al *índice de edificabilidad* de una manzana concreta (68482) en la zona de ordenanza R-1 CASCO URBANO, y la configuración de una planta de ático, en las mismas condiciones ya reguladas anteriormente por el art 120 del PGOU.

Esos dos aspectos concretos de la modificación afectan únicamente a la Ordenación Detallada particular, de la zona de ordenanza: R-1 CASO URBANO, quedando plasmadas en una nueva ficha de ordenación, bajo la denominación: «R-1 CASCO URBANO / Grado.a.bis».

Además de no afectar a la ordenación general, el incremento de la edificabilidad asignada dentro de la manzana de referencia, se limita expresamente a compensar el que correspondía inicialmente al suelo privado dentro de esa misma manzana, por lo que tampoco se produce ningún aumento neto del volumen edificable o el número de viviendas, y en consecuencia tampoco son de aplicación las determinaciones del Art. 132.4 del RUCYL sobre la justificación de nuevas reservas para dotaciones.

ZONA DE ORDENANZA		CASCO URBANO	R-1
PARCELACIÓN Y VOLUMEN		GRADO R-1.a.bis [Mnzn.68482]	
Parcela mínima		80 m ²	
Frente mínimo parcela		6 m	
Retranqueos:	Fachada	Prohibido	
	Linderos	Prohibido	
Edificabilidad		4.734,42 m ² en el conjunto de la manzana 68482	
Ocupación de parcela		100%	
Fondo máximo		No es aplicable, por tratarse de una actuación aislada.	
Altura máxima		2 plantas en calles < 8m. 3 plantas en calles >= 8m.	
Sótano		Permitido	
Bajo cubierta		Permitido	
Ático		Permitido	

CONDICIONES ESTÉTICAS para todos los grados

- Se prohíbe dejar cierres provisionales en locales de planta baja. Será obligatorio mantener un diseño estético de carácter unitario para todo el conjunto de las fachadas, incluida la planta baja.
- Se prohíbe la construcción de naves con tipología de nave industrial o agrícola.
- En la plaza de la Constitución será obligatoria la configuración de soportales de acuerdo con el plano de alineaciones.
- En el volumen delimitado por los soportales, se permiten salidas de ventilación de locales, pero se prohíben salida de humos, gases o extractores de cocina. Los rótulos publicitarios u otras instalaciones deben ubicarse exclusivamente en el paramento del propio local.
- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.

5.- RELACIÓN DE LOS DEMÁS DOCUMENTOS, TANTO ESCRITOS COMO GRÁFICOS, QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO NO PUBLICADOS.**MEMORIA INFORMATIVA****PLANOS**

1 – SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Esc 1:20.000 / 1:2.000
2 – ORDENACIÓN VIGENTE (Ref. PO-5.14)	Esc (no)
3 – ORDENACIÓN VIGENTE – Manzana 68482	Esc 1:400
4 – ORDENACIÓN MODIFICADA	Esc 1:400
5 – REFERENCIAS 3D	Esc (no)