DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento técnico denominado: *"Estudio de Detalle sobre agrupación de 4 parcelas sitas en calle Cantabria, 3, 5, 7 y 9 del Sector S3-4 Manzana nº 15 del Sector S3-4 de Guijuelo",* redactado por el arquitecto Don Miguel López Vázquez, de fecha 5 de mayo 2025, firmado el 07.05.2025, promovido por Don Carlos Ramos Copete (Expte. n.º 628/2025), ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión de fecha 26.06.2025 y aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25.09.2025
En Guijuelo, 29.09.2025
El Adjunto a Secretaría
Fdo.: Fco. Javier Poveda Martín

POVEDA MARTIN FRANCISCO JAVIER - 07838801X

Firmado digitalmente por POVEDA MARTIN FRANCISCO JAVIER - 07838801X
Fecha: 2025.09.29 14:32:20 +02'00'

CEREN ARQUITECTOS

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE AGRUPACIÓN DE 4 PARCELAS SITAS CALLE CANTABRIA Nº 3, 5, 7 Y 9 MANZANA Nº 15 | SECTOR S 3-4 GUIJUELO (SALAMANCA)

PROMOTOR: CARLOS RAMOS COPETE

FECHA: 05 DE MAYO 2025
VERSIÓN 01

Arquitecto
Miguel López Vázquez

CEREN ARQUITECTOS

LOPEZ VAZQUEZ MIGUEL - 70879212C

Firmado digitalmente por LOPEZ VAZQUEZ MIGUEL - 70879212C
Fecha: 2025.05.07 12:22:41 +02'00'

0. ÍNDICE

0. ÍNDICE 2

1. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE 3

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN 3

2.1 Normativa estatal 3

2.2 Normativa autonómica 3

2.3 Planeamiento general y de planeamiento vigente 3

3. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 6

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN 9

5. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO UTILIZADA 12

6. RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN 14

7. RESUMEN EJECUTIVO 14

7.1 Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente 15

7.2 Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y duración 15

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 17

1. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del Estudio de Detalle sobre agrupación de cuatro parcelas sitas Calle Cantabria nº 3, 5, 7 y 9, Manzana nº 15, Sector S 3-4, Guijuelo (Salamanca) es promovida por D. Carlos Ramos Copete, y redactada por el arquitecto D. Miguel López Vázquez, colegiado nº 3892 del Colegio de Arquitectos de León.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

2.1 Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

2.2 Normativa autonómica

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.

- Decreto 22/2004, de29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.

- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

2.3 Planeamiento general y de planeamiento vigente

Se aporta un listado de la normativa aprobada en el municipio, aportando fecha de publicación y fecha de acuerdo, extraída del Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente de la Junta de castilla y León.

En el listado se remarcan en diferentes colores las NUM, el Plan Parcial del sector del ámbito de la actuación, y sus modificaciones de interés en la redacción de este documento, y los sucesivos estudios de detalle aprobados en el mismo.

FECHA PUBLICACIÓN	FECHA ACUERDO	TÍTULO
16/12/2024	28/11/2024	MODIFICACIÓN Nº 26 DE LAS NUM. MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES GENERALES DE LOS SECTORES UBZ-i1 Y UBZ-i2.
16/12/2024	28/11/2024	MODIFICACIÓN Nº 29 DE LAS NUM, REFERIDO A LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR UBZ-I6.
16/12/2024	28/11/2024	PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-I6.
08/10/2024	26/09/2024	MODIFICACIÓN Nº 30 DE LAS NUM, REFERIDO A UNA NUEVA DELIMITACIÓN PARA EL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO, LA MATA DEL VILLAR.
20/06/2024	**06/06/2024**	**MODIFICACIÓN Nº 31 DE LAS NUM, REFERIDO A ALINEACIONES Y DENSIDAD RESIDENCIAL.**
10/01/2024	21/12/2023	PLAN ESPECIAL PARA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA AGROPECUARIA EN LAS PARCELAS ER-18, 33 Y 35 DEL POLÍGONO 502.
30/11/2023	16/11/2023	PLAN ESPECIAL REFERIDO A LAS PARCELAS 80 Y 21 DEL POLÍGONO 510.
30/11/2023	16/11/2023	MODIFICACIÓN Nº 25 DE LAS NUM. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-I3 PARA SU ADAPTACIÓN A LA VIA PECUARIA
30/11/2023	16/11/2023	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-I3
30/10/2023	23/10/2023	CONSTITUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UBN-6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. EXPTE.: 1267/2022.
25/10/2023	28/09/2023	ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE RIOJA 20, 22 Y 24 DEL SECTOR 3-4
31/05/2023	02/05/2023	ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN LA ZONA DE RETRANQUEO OBLIGATORIO, USO INDUSTRIAL
29/05/2023	02/05/2023	ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN DIVERSAS PARCELAS EN CALLE ACACIAS
30/03/2023	23/03/2023	CORRECCIÓN DE ERRORES ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SECTOR UBN-6
16/03/2023	01/03/2023	MODIFICACIÓN Nº 28 DE LAS NUM, REFERIDO A ALINEACIONES EN CAMPILLO DE
16/03/2023	09/03/2023	ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL SECTOR UBN-6
13/02/2023	25/01/2023	PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-S1
13/02/2023	25/01/2023	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 20 DE LAS NUM. MODIFICACIÓN DEL SECTOR UBZ-S1 Y PLAN PARCIAL.
23/12/2022	28/11/2022	MODIFICACIÓN Nº 27 DE LAS NUM, REFERIDO A LA AMPLIACION DE UNA INDUSTRIA CÁRNICA, RECLASIFICACIÓN.
20/06/2022	02/06/2022	ANULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 20 DE LAS NUM, Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-S1
14/06/2022	25/05/2022	ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UBN-6
24/01/2022	17/01/2022	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UBN-01
31/12/2021	23/12/2021	PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UA. DEL SECTOR UBN-25
26/11/2021	04/11/2021	ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO S3-12A
17/11/2021	09/11/2021	PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UA. Nº1 DEL SECTOR UBN-21
22/07/2021	15/07/2021	JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UBN-01
20/05/2021	11/05/2021	PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR UBN-01
20/05/2021	11/05/2021	ESTATUTOS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UBN-01
06/05/2021	25/03/2021	MODIFICACIÓN Nº 24 DE LAS NUM. SE CREA EL NUEVO SECTOR UBN-25 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, CON ORDENACIÓN DETALLADA.5.
18/03/2021	18/03/2021	CORRECCIÓN DE ERRORES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UBZ-IZ
11/02/2021	07/01/2021	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UBZ-I7
17/09/2020	10/09/2020	MODIFICADO Nº 2 DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN Y DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR S3.12 (A)
27/08/2020	23/07/2019	MODIFICACIÓN N.º 23 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (ADPATACIÓN NORMATIVA DE REDES DE COMUNICACIÓN). EXPTE.: 153/19.
06/08/2020	25/06/2020	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M2 SECTOR S3-12(A)
14/07/2020	02/07/2020	PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR UBZ-I7
07/07/2020	29/05/2020	MODIFICACIÓN N.º 21 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.CONDICIONES APLICABLES EN SUELO RÚSTICO. EXPTE.: 174/18.
21/02/2020	02/12/2019	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DE LAS NUM. CREACIÓN DEL SECTOR UBZ-i7 CON ORDENACIÓN DETALLADA.
21/02/2020	02/12/2019	MODIFICACIÓN Nº 22 DE LAS NUM, REFERIDO A LA CALLE ORIENTE, RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A URBANO CONSOLIDADO, 4.670, 47 M2. INDUSTRIA CÁRNICA
17/12/2019	29/11/2019	ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UBN-01
22/10/2019	26/09/2019	ESTUDIO DE DETALLE SOBRE APARCAMIENTO Y MOVILIDAD DEL ANTIGUO SECTOR S3-4

27/09/2019	25/07/2019	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR INCLUIDO EN LA MODIFICACIÓN Nº 11
09/08/2019	25/07/2019	ESTUDIO DE DETALLE DE CORRECCIÓN DE ALINEACIONES EN SUELO URBANO DE CAMPILLO DE SALVATIERRA-GUIJUELO, EN LA CALLE MIGUEL DE UNAMUNO N.º 4. EXPTE.: 1952/2018.
07/06/2019	19/12/2018	MODIFICACIÓN Nº 14, 15, 16, 17 DE LAS NUM, REFERIDO A ALINEACIONES, PERMUTAS, NUEVO USO PORMENORIZADO Y MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 45 DE USO INDUSTRIAL.
07/06/2019	23/05/2019	PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR DELIMITADO EN LA MODIFICACIÓN Nº 11 DE LAS NUM.
31/05/2019	10/04/2019	MODIFICACIÓN Nº 12 DE LAS NUM, REFERIDO AL SECTOR UBN-20 RECLASIFICACIÓN DE SUNC.
31/05/2019	10/04/2019	MODIFICACIÓN Nº 18 DE LAS NUM, REFERIDO A LA BANDA DE PROTECCIÓN ALREDEDOR DEL CEMENTERIO
31/05/2019	23/10/2018	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE PARCELAS Y URBANIZACIÓN DE VIAL EN LA CALLE FILIBERTO VILLALOBOS, 148 Y 148B
16/04/2019	02/04/2019	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL PARÁMETRO DEL NÚMERO DE PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO, SECTOR S3-11
08/11/2018	23/10/2017	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE PARCELAS, DENOMINADA UN-S1A-18 EN LA CALLE FILIBERTO VILLALOBOS
16/10/2018	28/09/2018	MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR S1A-18 EN LA CALLE FILIBERTO VILLALOBOS, 11-23
02/10/2018	26/07/2018	MODIFICACIÓN Nº 11 DE LAS NUM, REFERIDO A LA RECLASIFICACIÓN DE LA FRANJA DE SUR A SUC. AMPLIACIÓN DE FÁBRICA.
24/09/2018	13/03/2018	CORRECCIÓN DE ERRORES DEL CONVENIO URBANÍSTICO, REFERIDO A LA FECHA DEL ACUERDO
17/08/2018	14/06/2018	CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CESIÓN OBLIGATORIA
28/06/2018	13/03/2018	CONVENIO URBANÍSTICO NEGOCIADO CON UNA MERCANTIL
21/02/2018	14/12/2017	MODIFICACIÓN Nº 9 DE LAS NUM, REFERIDO A LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO (AMPLIACIÓN), EN PALACIOS DE SALVATIERRA.
21/02/2018	**14/12/2017**	**MODIFICACIÓN Nº 10 DE LAS NUM, REFERIDO A UNA PERMUTA DE DOS PARCELAS DOTACIONALES Y LA INCORPORACIÓN DE UN TRAMO DE VÍA PÚBLICA.**
21/02/2018	14/12/2017	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE PALACIOS DE SALVATIERRA
19/02/2018	06/02/2018	CONVENIO URBANÍSTICO CON LA MERCANTIL "VISTAS DEL TORREÓN, S.L.", PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES, CON EL FIN DE CAMBIAR LA
30/11/2017	17/11/2017	ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DEL ANTIGUO SECTOR S3-4
30/11/2017	17/11/2017	ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE DE LA IGLESIA Nº 28
08/11/2017	28/09/2017	MODIFICACIÓN Nº 7 DE LAS NUM, REFERIDO A LA REGULACIÓN DE DOS USOS URBANÍSTICOS, EN SUC., SUNC., Y SUR. ESTACIÓN DE SERVICIO Y CREMATORIO.
23/10/2017	11/10/2017	ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE FILIBERTO VILLALOBOS, 148 Y 148D
25/08/2017	20/07/2017	MODIFICACIÓN Nº 6 DE LAS NUM, REFERIDO A LA RECLASIFICACIÓN DE PARCELA DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO, ASÍ COMO CORRECCIÓN DE NUEVA
18/08/2017	01/08/2017	MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR S3.12.
27/07/2017	25/05/2017	MODIFICACIÓN Nº 1, 2, 3, ,4 Y 5 DE LAS NUM, REFERIDO A ALINEACIONES Y ARTÍCULO 38.B.4.
28/03/2016	26/02/2016	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA CORRECCIÓN DE ALINEACIONES EN EL SUELO URBANO
22/03/2016	26/02/2016	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL I-2
15/10/2015	02/06/2015	CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. EXPTE.: 64/15.
31/08/2015	20/08/2015	PROYECTO DE ACTUACIÓN N.º 1 DEL SECTOR UBN-21 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. EXPTE.: 650/2015.
10/07/2015	30/06/2015	PROYECTO DE ACTUACIÓN Y DE URBANIZACIÓN DE LA U.A. Nº 1 DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR S.12(A) DE LAS NUM.
17/11/2014	24/10/2014	ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UBN-21
21/10/2014	06/10/2014	CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OBTENCIÓN Y OCUPACIÓN DE UNA SUPERFICIE DE 17,81 M2 DE LA FINCA DE LA CALLE DE ALLENDE Nº 25
21/10/2014	06/10/2014	CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OBTENCIÓN Y OCUPACIÓN DE UNA SUPERFICIE DE 15 M2 DE LA FINCA DE LA CALLE DE ALLENDE Nº 21
21/10/2014	06/10/2014	CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OBTENCIÓN Y OCUPACIÓN DE UNA SUPERFICIE DE 19.16 M2 DE LA FINCA DE LA CALLE DE ALLENDE Nº 23
21/10/2014	29/07/2014	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR S3.12 (A)
03/10/2014	29/07/2014	CORRECCIÓN DE ERRORES DEL PLAN PARCIAL SECTOR UBZ-I3 (OMISION DE LA PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO EN EL BOCYL DEL DÍA 01-10-2014)
01/10/2014	29/07/2014	PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-I3
14/02/2013	10/01/2013	PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE PARCELACIÓN SECTOR S2A.27.A DE LAS NUM.
22/05/2012	**02/08/2010**	**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**
15/02/2012	24/01/2012	ESTUDIO DETALLE DEL SOLAR UBICADO EN CALLE MATADERO Nº1
26/10/2011	28/09/2011	ESTUDIO DETALLE PARA MODIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA SECTOR S3.4

01/10/2010	03/09/2010	ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO AGROALIMENTARIO I-3. EXPTE.: 003/09
13/11/2009	19/01/2009	PLAN PARCIAL DEL SECTOR S3.12
28/10/2009	25/09/2009	CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OBTENCIÓN Y OCUPACIÓN DE LA FINCA SITA EN LA C/. FILIBERTO VILLALOBOS 148
13/03/2009	20/02/2009	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DETALLADA PARCELAS POL. IND. I-2. EXPTE.:05/08
24/11/2008	30/10/2008	PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACIÓN Y BÁSICAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S1A-20. EXPTE.: 04/2007
24/11/2008	06/11/2008	PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR S2A-9 DE CAMPILLO DE SALVATIERRA. EXPTE.:01/2008
20/11/2008	24/04/2008	PLAN PARCIAL DEL SECTOR S3.2-1
14/09/2007	**27/06/2007**	**PLAN PARCIAL DEL SECTOR S3-4**
12/07/2006	29/05/2006	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S3-9
04/03/2005	21/12/2004	PERI DEL SECTOR S2A.9. EXPTE.: 260/03.
03/11/2004	31/07/2003	PLAN PARCIAL DEL SECTOR S3-9
25/03/2003	21/10/2002	PLAN PARCIAL DEL SECTOR S3-11

De especial importancia para la redacción de este documento será el Plan Parcial del sector S 3-4, aprobado el 14/09/2007, las NUM de Guijuelo, aprobadas el 22/05/2012, y la modificación nº 31 de las NUM, referido a alineaciones y a densidad residencial.

3. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito del Estudio de Detalle es la manzana nº 15 del sector S 3-4, en el cual se plantea la agrupación de las 4 parcelas sitas Calle Cantabria nº 3, 5, 7 y 9.

Cada parcela tiene una superficie catastral de 200 m². Las referencias catastrales de las mismas son las siguientes:

EMPLAZAMIENTO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
CALLE CANTABRIA Nº 3	3825622TK7932N0001OR	200 m²
CALLE CANTABRIA Nº 5	3825621TK7932N0001MR	200 m²
CALLE CANTABRIA Nº 7	3825620TK7932N0001FR	200 m²
CALLE CANTABRIA Nº 9	3825619TK7932N0001OR	200 m²
TOTAL SUPERFICIE		**800 m²**

Se aporta en Anexo I la descripción gráfica de las parcelas objeto del Estudio de Detalle.

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3825622TK7932N0001OR

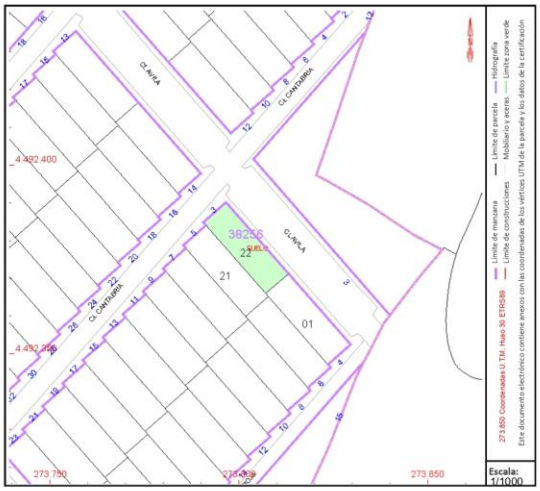
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CANTABRIA 3 Suelo
37770 GUIJUELO [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 200 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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 , 8 de Abril de 2025

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3825621TK7932N0001MR

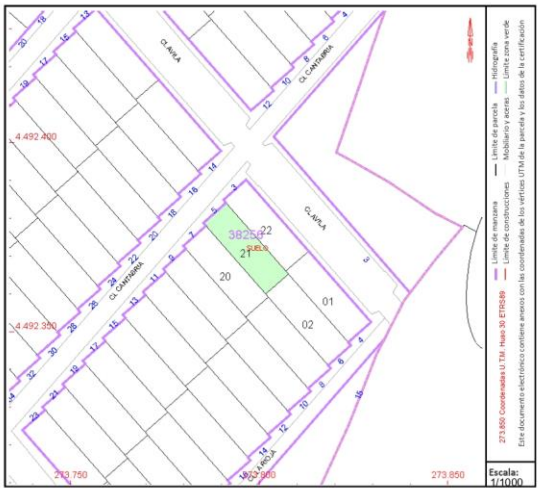
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CANTABRIA 5 Suelo
37770 GUIJUELO [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 200 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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 , 8 de Abril de 2025

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3825620TK7932N0001FR

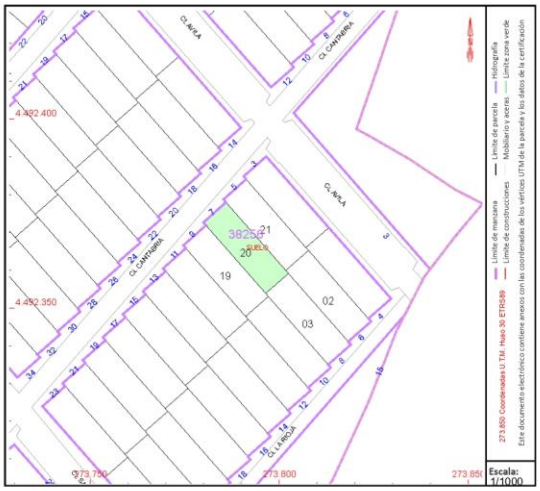
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CANTABRIA 7 Suelo
37770 GUIJUELO [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 200 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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 , 8 de Abril de 2025

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3825619TK7932N0001OR

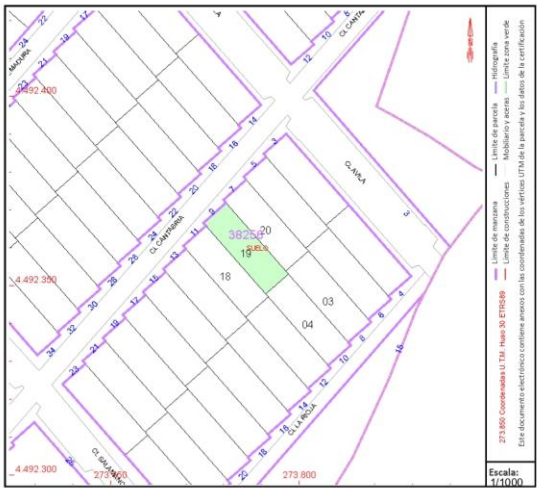
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CANTABRIA 9 Suelo
37770 GUIJUELO [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 200 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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 , 8 de Abril de 2025

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Parcial del sector S 3-4, publicado en el año 2007, fue proyectado en un contexto económico en el que era habitual el desarrollo de grandes promociones que fomentaban un urbanismo masivo que buscaba el mayor rendimiento económico posible.

En consecuencia, se desarrollaron planes parciales residenciales que tenían de base parcelas muy limitadas físicamente y con una tipología en hilera, teniendo como principio el máximo aprovechamiento, planteado para ser desarrollado por promotoras de gran poder económico.

Sin embargo, tras el colapso inmobiliario de la crisis de 2008, se detuvieron este tipo de promociones en hilera de gran escala, con la consecuencia del estancamiento urbanístico de este tipo de ámbitos hasta nuestros días, como es el caso del sector S 3-4, que únicamente se ha desarrollado de forma puntual a través de pequeños propietarios que han agrupado diferentes parcelas para poder edificar viviendas unifamiliares aisladas.

Dicha cuestión ya quedó justificada en la Modificación nº 31 de las NUM de Guijuelo, con fecha de aprobación de 20/06/2024:

> *En este caso, se trata de evaluar los principios que ha de perseguir la administración pública al respecto de facilitar la consolidación de un sector que pasados once años desde la recepción de la urbanización y que alcanzó la consideración de suelo urbano consolidado (04/10/2012), éste se encuentra en un estado de ejecución muy reducido. Dicha situación, junto con los propios cambios en la demanda inmobiliaria, afectan también a la tipología propuesta de viviendas adosadas en parcelas de pequeña dimensión que no es la demanda actual del mercado y que condiciona su consolidación. El cambio pretendido se ha entendido dentro del interés general para facilitar la consolidación del sector y hacer más eficiente el tejido existente en el municipio.*
>
> *La exposición anterior para tratar de acreditar la conveniencia y el interés público de esta modificación encuentra también su argumentación en los Artículos 4 de la LUCyL y 5.b.2 del RUCyL de la normativa urbanística de Castilla y León donde se indica que la actuación urbanística pública ha de perseguir.*

En este sentido, la Modificación nº 31 de las NUM de Guijuelo, entre otras cosas, modifica el artículo 26 y el 28 de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector S 3-4:

> *<u>Art. 26.- Estudios de Detalle</u>*
>
> *El presente Plan Parcial, en general, no exige la redacción de ningún Estudio de Detalle para el desarrollo de sus determinaciones, por contener la descripción precisa, y con carácter vinculante, de las alineaciones y rasantes y de la ordenación de volúmenes de los terrenos que ordena.*
>
> ***Excepcionalmente y previa justificación, serán necesarios Estudios de Detalle para proceder a la segregación o al agrupamiento de parcelas, no contempladas de manera expresa en la normativa del plan parcial, con el fin de obtener un mejor aprovechamiento**, o por que a juicio municipal se puedan producir situaciones poco claras al respecto de la*

implantación de la parcela, tratamiento de lindes o distribución de viviendas. En particular, estos estudios de detalle justificarán el cumplimiento de las condiciones para no superar, ni ser inferiores al número de viviendas máximas y mínimas establecidas en el plan parcial.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Art. 45 de la Ley 5/1.999 y al Cap. IV Planeamiento de desarrollo. Sección 1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 28.- Agrupación de Parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Estas agrupaciones, no podrán en ningún caso implicar afección alguna al número de viviendas máximas o mínimas establecidas en el plan parcial, siendo por lo tanto tres el número máximo de parcelas recogidas en la parcelación original *que se acompaña en un gráfico posterior y recogidas en la ordenación del plan parcial de manera aproximada las que se permite agrupar.*

Las agrupaciones mayores de las señaladas en el apartado anterior entrarían dentro de la necesidad de realizar un estudio de detalle con el propósito señalado en el artículo 26.

Se acompaña una tabla de número máximo y mínimo de viviendas por manzana para facilitar la comprobación de su cumplimiento. En el caso del número mínimo, se comprueba cómo no se alcanza el mínimo fijado en la norma, y se podrá, de manera justificada y vía estudio de detalle, rebajar el número en algún caso concreto, y con prioridad si así se solicita en el caso de las manzanas con la ordenanza VUP.

Ordenanza	Manzana	Nº viv. Máx.	Nº viv.Mín.
VUP	Manzana 1	30	30
VUP	Manzana 2	30	30
VUL	Manzana 3	14	5
VUL	Manzana 4	14	5
VUL	Manzana 5	20	7
VUL	Manzana 6	18	6
VUL	Manzana 7	9	3
VUL	Manzana 8	5	2
VUL	Manzana 9	10	4
VUL	Manzana 10	16	6
VUL	Manzana 11	16	6
VUL	Manzana 12	18	6
VUL	Manzana 13	18	6
VUL	Manzana 14	18	6
VUL	Manzana 15	22	8
VUL	Manzana 16	22	8
VUL	Manzana 17	22	8
VUL	Manzana 18	22	8
VUL	Manzana 19	7	3
VUL	Manzana 20	12	4
VUL	Manzana 21*	14	5

Total libres	297	106
Total protegidas	60	60
TOTAL	**357**	**166**

**Grafiada en el plano como Manzana 20*

La Modificación mencionada justificaba la agrupación de parcelas siempre y cuando, potencialmente, en el sector se cumpla con la densidad mínima y máxima de viviendas fijada.

Debe aclararse que la densidad máxima de viviendas en el sector sí se define en el Plan Parcial, y se corresponde con 30 viviendas/ha, es decir, 396,80 viviendas. Sin embargo, la densidad mínima no se refleja con precisión hasta la Modificación nº 31 de las NUM, donde se modifica el artículo 11 del Plan Parcial del sector, ajustándose a las últimas versiones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que, en su artículo 122, apartado d) establece una densidad mínima de 10 viviendas /ha.

El artículo 11 del Plan Parcial del sector S 3-4 queda, por tanto, redactado de la siguiente forma:

> *Art. 11.- Suelo urbanizable*
>
> *(…)*
>
> *La densidad mínima del sector S 3-4 se considera las 10 viv/ha. y un número mínimo de viviendas de 132,27 viviendas como parámetro de ordenación general y para adaptar la ordenación detallada a las repercusiones de la anterior determinación se modifican los art. 26, 28, 29, y 54 del articulado del plan parcial de este sector en el siguiente sentido:*
>
> *(…)*

Por tanto, el número de viviendas del sector debe estar comprendido, según la Modificación nº 31 de las NUM, entre 132,27 y 396,80 viviendas.

Para facilitar el control de las agrupaciones y su ordenación, como ya se ha explicado, y en consonancia con los baremos descritos, se determinaron nuevos tramos de números máximo y mínimo de viviendas acotados por cada manzana.

La manzana objeto del Estudio de Detalle es la manzana nº 15, que, de acuerdo con la tabla incluida en la nueva redacción del artículo 28 del Plan Parcial del sector S 3-4, tiene un número máximo de viviendas de 22, y un mínimo de 8.

Actualmente, la manzana nº 15 está dividida en 22 parcelas, por lo que, en el caso de agruparse 4 parcelas de la misma, tal y como se pretende mediante este documento, con la intención de edificar una única vivienda unifamiliar aislada en ella, la manzana podría alojar 19 viviendas, número que está dentro de los márgenes permitidos en las nuevas ordenanzas del sector.

Por tanto, según lo explicado, queda justificada la conveniencia de la propuesta.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO UTILIZADA

El sector donde se ubica la agrupación planteada tiene la consideración de suelo urbanizable, contemplado en las NUM como planeamiento parcialmente asumido, según se refleja en la Modificación nº 10 de las NUM. Además, se ha recibido por parte del Ayuntamiento la urbanización del sector por lo que, según el artículo 21 apartado 3 del RUCyL se considera, a todos los efectos, como suelo urbano consolidado.

El artículo 131 del RUCyL establece que:

> *Artículo 131. Objeto.*
>
> *Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:*
>
> *a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
>
> *(…)*

En el artículo 127 del RUCyL se determina el alcance de ordenación detallada en suelo urbano consolidado:

> *Artículo 127. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.*
>
> *1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:*
>
> *a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además, deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.*
>
> *b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.*
>
> *c) La asignación de la tipología edificatoria.*
>
> *d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario mediante ordenanzas específicas.*
>
> *2. Las Normas pueden definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.*

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

4. Cuando proceda, las Normas pueden también establecer en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

a) (Suprimido)

b) Delimitación de ámbitos de gestión urbanística, denominados unidades de normalización, cuando sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 97.

c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98.

d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49, y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo anterior. superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

El Estudio de Detalle pretende permanecer en este ámbito, ya que tiene como objeto la mera agrupación de parcelas colindantes.

Además, en la Modificación nº 31 de las NUM, se establece en la redacción del artículo 26 del Plan Parcial que, serán necesarios Estudios de Detalle para proceder a la segregación o al agrupamiento de parcelas, no contempladas de manera expresa en la normativa del plan parcial, siempre y cuando se agrupen más de tres parcelas, y siempre y cuando se cumpla con el número máximo y mínimo de viviendas de cada manzana, según se define en el artículo 28 del Plan Parcial.

La modificación de la ordenación detallada propuesta no tiene influencia alguna sobre la ordenación general establecida en el planeamiento general municipal.

6. RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Según se ha explicado en los apartados anteriores, el objeto del Estudio es la agrupación de 4 parcelas de la manzana nº 15 del Sector S 3-4.

Para el mejor entendimiento de la actuación planteada, se aportan planos del estado actual de la manzana, y del estado propuesto, así como un plano pormenorizado de la parcela resultante.

No se considera necesario regular ningún otro apartado normativo para realizar la agrupación.

La parcela resultante tendrá la condición de solar, al cumplir con todas las condiciones establecidas en el artículo 24 del RUCyL:

> *Artículo 24. Condición de solar.*
>
> *1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:*
>
> *a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *1.ª Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.*
>
> *2.ª Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.*
>
> *3.ª Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.*
>
> *4.ª Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.*
>
> *b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:*
>
> *1.º Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.*
>
> *2.º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.*
>
> *3.º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.*
>
> *4.º Alumbrado público.*
>
> *5.º Telecomunicaciones.*
>
> *(…)*

Se aporta en Anexo I la descripción gráfica de las parcelas objeto del Estudio de Detalle.

7. RESUMEN EJECUTIVO

7.1 Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente

El objetivo del documento es la agrupación de 4 parcelas ubicadas en el ámbito de la manzana nº 15 del antiguo suelo urbanizable S 3-4 de las NUM de Guijuelo, y actualmente considerado como planeamiento asumido e integrado en el Suelo Urbano Consolidado.

7.2 Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y duración de la suspensión

El ámbito de la suspensión de otorgamiento de licencias debe ser únicamente el delimitado de la manzana nº 15 del sector S 3-4, hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que se describe en este documento.

El plazo y las condiciones de la suspensión está regulado en el artículo 156 del RUCyL:

> *Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.*
>
> *1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.*
>
> *2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.*
>
> *3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:*
>
> *a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.*
>
> *b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.*
>
> *4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión,*

tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

01	Plano de situación	Escala 1:1.000
02	Plano de manzana nº 15	Escala 1:500
03	Plano de agrupación propuesta	Escala 1:200

plano de situación catastral

plano urbanístico extraido del Plan Parcial del sector S 3-4 de Guijuelo

0 5 10 25 50

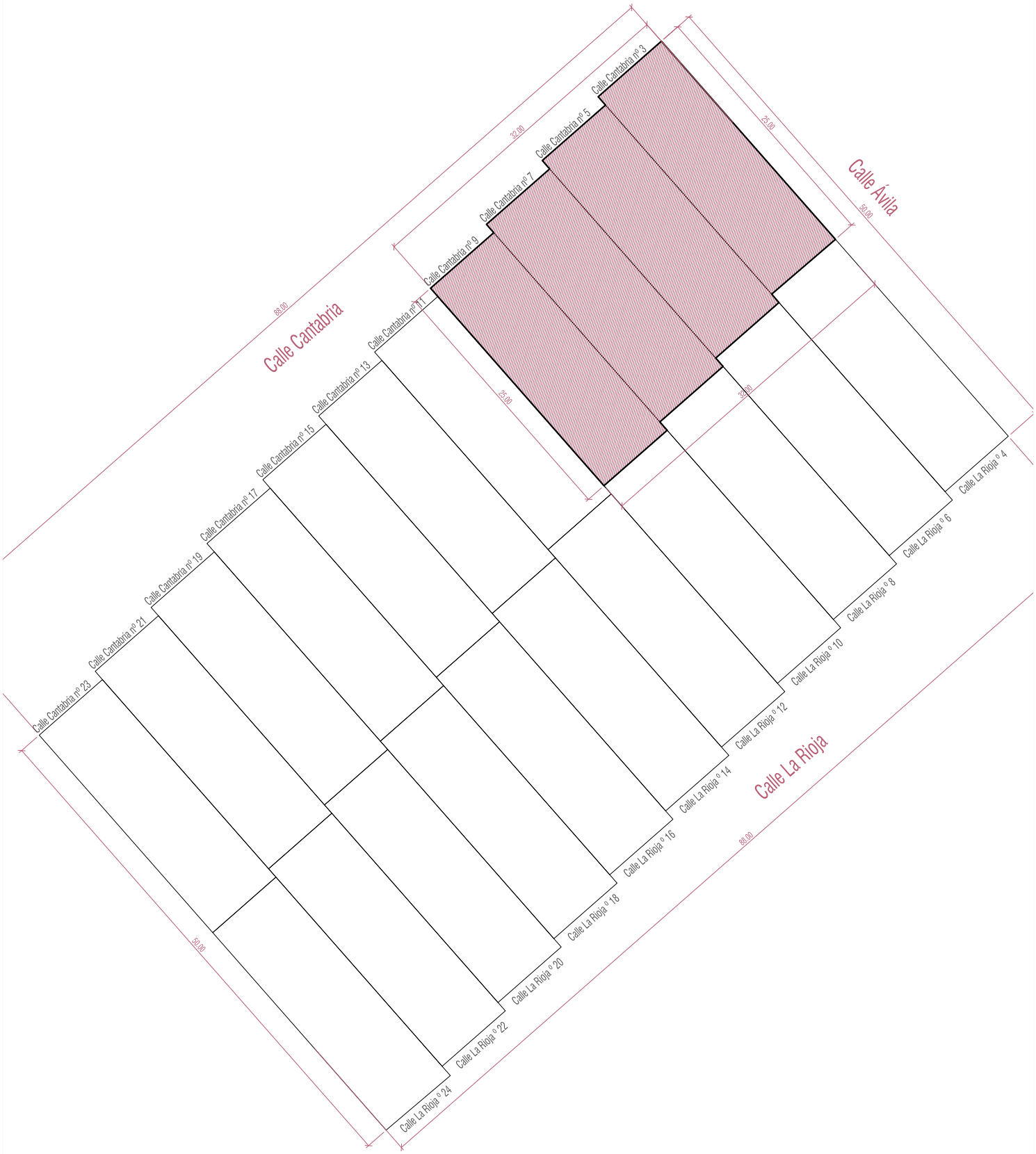
01 PLANO DE SITUACIÓN

ESCALA 1:1.000

FECHA: 05/05/2025
VERSIÓN 01

ceren ARQUITECTOS
Pasaje Azafranal nº 18
37001 Salamanca
923 607 477 | info@ceren.es
www.ceren.es

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE SOBRE AGRUPACIÓN DE 4 PARCELAS EN MANZANA Nº 15 SECTOR S 3-4 GUIJUELO
EXPEDIENTE:	E25_033
SITUACIÓN:	CALLE CANTABRIA Mº 3, 5, 7 Y 9 GUIJUELO
PROMOTOR:	CARLOS RAMOS COPETE
ARQUITECTO/S:	MIGUEL LÓPEZ VÁZQUEZ



manzana nº 15 del sector S 3-4 extraido de catastro remarcando las parcelas agrupadas

0 5 10 25

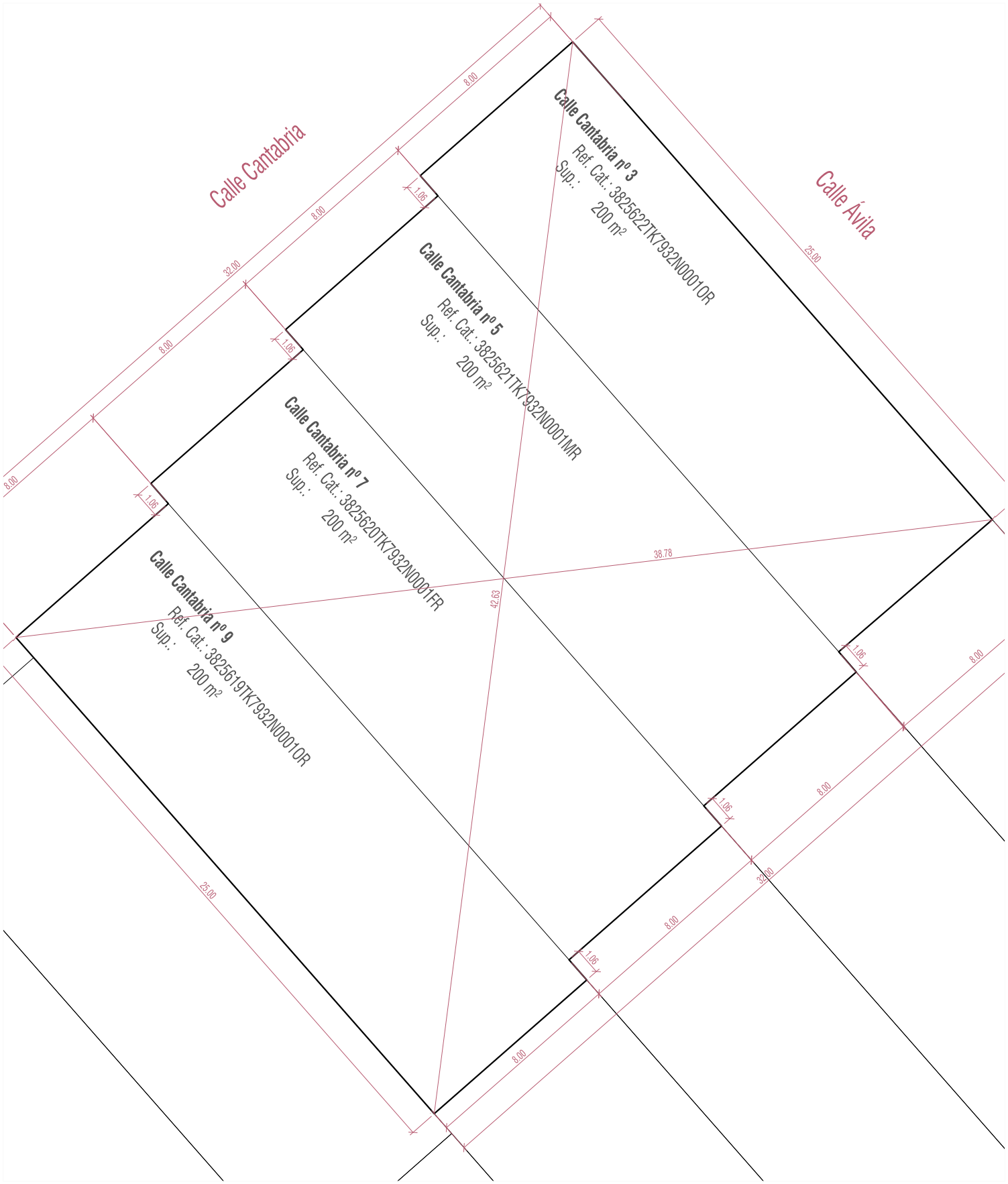
02 PLANO DE MANZANA Nº 15

ESCALA 1:500

FECHA: 05/05/2025
VERSIÓN 01

ceren ARQUITECTOS
Pasaje Azafranal nº 18
37001 Salamanca
923 607 477 | info@ceren.es
www.ceren.es

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE SOBRE AGRUPACIÓN DE 4 PARCELAS EN MANZANA Nº 15 SECTOR S 3-4 GUIJUELO
EXPEDIENTE:	E25_033
SITUACIÓN:	CALLE CANTABRIA Mº 3, 5, 7 Y 9 GUIJUELO
PROMOTOR:	CARLOS RAMOS COPETE
ARQUITECTO/S:	MIGUEL LÓPEZ VÁZQUEZ



parcelas agrupadas estado final | superficie total: 800 m²

0 1 5 10

03 AGRUPACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1:200

FECHA: 05/05/2025
VERSIÓN 01

ceren ARQUITECTOS
Pasaje Azafranal nº 18
37001 Salamanca
923 607 477 | info@ceren.es
www.ceren.es

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE SOBRE AGRUPACIÓN DE 4 PARCELAS EN MANZANA Nº 15 SECTOR S 3-4 GUIJUELO
EXPEDIENTE:	E25_033
SITUACIÓN:	CALLE CANTABRIA Mº 3, 5, 7 Y 9 GUIJUELO
PROMOTOR:	CARLOS RAMOS COPETE
ARQUITECTO/S:	MIGUEL LÓPEZ VÁZQUEZ