

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1.- OBJETIVO Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo de este Estudio de Detalle es únicamente la reordenación de alineaciones y volúmenes de los edificios de uso terciario, sin modificar la altura de los mismos, con objeto de poder alojar un centro asistencial para la tercera edad, respetando las condiciones de las servidumbres de luces y vistas existente en las casas números 37 y 39 de calle Arenal.

Este Estudio de Detalle afecta únicamente a los edificios de uso terciario, pues el uso residencial resultante del Estudio de Detalle junio 2.009 no resulta afectado, manteniendo su edificabilidad asignada de $(213'60 \text{ m}^2 \times 6 = 1.281'60 \text{ m}^2)$ y por ello permanece fuera del ámbito de este Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle propone mantener la edificabilidad total asignada al terciario en el Estudio de Detalle del año 2012 ($2.005'72 \text{ m}^2$) reordenando las dimensiones en planta de sus volúmenes y marcando un elemento de unión entre ambos de sólo una planta.

Como consecuencia de esta ordenación la zona libre privada (ZL) aumenta ligeramente su superficie hasta los $767'88 \text{ m}^2$.

Los patios interiores se disminuyen a $449'32 \text{ m}^2$.

Como consecuencia de querer posibilitar un acceso a la Iglesia desde la zona libre privada (ZL) se prevé una zona de equipamiento de $33'56 \text{ m}^2$.

2.2.- RESUMEN EJECUTIVO

La nueva ordenación altera la vigente en todo el ámbito de actuación, cuyos límites se reflejan perfectamente en planos.

Con fecha 27 de diciembre de 2.011 se otorgó licencia municipal para la construcción de 12 viviendas en calle San Agustín nº 8, Edificio de uso terciario en calle San Agustín nºs 8A y 8B y dos plantas de sótano para aparcamientos y plaza interior (se adjuntan licencia de obras como documento nº 2).

El solar para la construcción de 12 viviendas queda fuera del ámbito de este Estudio de Detalle, por lo que se propone que el ámbito de suspensión de licencia afecte únicamente a los edificios de uso terciario sobre rasante y según se detalla en la LUCyL Art. 97.1 y en el RUCyL Art. 156 se debe suspender la licencia de obras de los edificios de uso terciario hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle propuesto en el presente documento, no afectando dicha suspensión a la construcción de las dos plantas de sótano para aparcamientos ni por supuesto al edificio residencial (12 viviendas) que queda fuera del ámbito de este Estudio de Detalle.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

No se produce modificación en los aprovechamientos urbanísticos resultantes del Estudio de Detalle anterior, por lo que no se precisa su justificación expresa. El presente Estudio de Detalle se limita a reordenar las alineaciones, estableciendo además su destino asistencial dentro del uso terciario.

2.4.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.4.A.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL

En el presente Estudio de Detalle se da cumplimiento al P.G. de O.U. 2.006, porque no han variado las determinaciones de Ordenación General, fijadas para este ámbito.

2.4.B.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

- Los cambios en la ordenación detallada se exponen en el plano O-1.
- Se mantienen los mismos usos característicos: terciario y zona libre privada (ZL), si bien para el primero se establece específicamente su destino como "asistencial". Se mantiene también el uso equipamiento destinado a la posible construcción de una escalera que posibilite el acceso a parte de la iglesia desde la zona libre privada (ZL). Se señala también la zona destinada a acceso peatonal a las dos plantas de sótano. Sigue siendo de aplicación la ordenanza 2(RET)2º Ensanche Allende. Cambian ciertas superficies que definimos en las determinaciones numéricas.
- Determinaciones numéricas: Estas determinaciones numéricas las comparamos a las existentes cuando se aprobó el Estudio de Detalle de 2.012.
 - La superficie de la zona libre privada (ZL) aumenta a 767'88 m².
 - La ocupación en superficie del uso terciario (asistencial y acceso al garaje) es de 661,33 m², superior a los 617'89 m² anteriores.
 - Sin embargo, el aprovechamiento máximo total no varía, establecido en 2.005'72 m².
 - La ocupación de los patios pasa de 493'32 m² a 449'32 m², al disminuir ciertos retranqueos.
- El uso equipamiento ocupa el mismo solar con 33'56 m².
- La altura de la edificación se mantiene en I y IV alturas, según zonas.
- La superficie edificable se mantiene en 2.005'72 m².

2.5.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

De acuerdo con lo estipulado en el reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004) y de conformidad con el Artículo 169 se analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente.

Art. 169.3.- Las modificaciones de cualesquiera instrumento de planeamiento deben:

- a. Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este reglamento para el instrumento modificado.
- b. Contienen los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 1. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 2. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando al estado actual y el propuesto.
 3. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente.

Las modificaciones que se pretenden no afectan a ninguno de los objetivos y determinaciones resumidas anteriormente, por lo que no existe una influencia sobre el resto del planeamiento del Plan General.

La modificación afecta a alineaciones y volúmenes, si comparamos los planos I-5 y O-2 apreciamos:

- En la nueva propuesta se mantiene la superficie edificable para el uso terciario en 2.005'72 m² desarrollándose igualmente en I y IV alturas y definiéndose expresamente su destino asistencial. Varían sus alineaciones y fondos edificables, lo cual no supone ningún impacto en su entorno. Las ocupaciones en planta del uso terciario ha pasado de 617'89 m² a 661'33 m² aumentándose en 43'44 m², pasando los patios interiores de 493'32 m² a 449'32 m². La zona libre privada (ZL), aumenta ligeramente a 767'88 m². Se mantiene un espacio para equipamiento de 33'56 m² para ubicar un posible acceso a la iglesia desde la zona libre privada (ZL); y se ha señalado un elemento de unión en planta baja entre los dos edificios principales asistenciales.