

# 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 del edificio de uso terciario, para poder respetar la servidumbre de luces y vistas existente en las casas números 37 y 39 de calle Arenal. Para ello se propone no construir en la trasera de la casa nº 37 y en la trasera de la casa nº 39, se construye a 6'00 m en una altura inferior a 5'00 m.

Este Estudio de Detalle afecta únicamente al edificio 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 (residencial + uso terciario) asignada en el Estudio de Detalle junio 2.009 de 3.287'51 m<sup>2</sup>, siendo la del uso terciario 2.005'91 m<sup>2</sup> y pasando a 2.005'72 m<sup>2</sup>.

En la nueva reordenación de alineaciones, con el fin de cumplir con las servidumbres expuestas, la ocupación en planta de uso terciario, disminuirá debiéndose aumentar las alturas, para poder mantener la edificabilidad. La ocupación en planta disminuye en 118'88 m<sup>2</sup>, pasando de 736'77 m<sup>2</sup> a 617'89 m<sup>2</sup> y las alturas pasan de I y III alturas a I y IV alturas.

La zona libre privada (ZL) permanece con la misma superficie de 767'32 m<sup>2</sup>.

Los patios interiores aumentan, al aumentar los retranqueos pasando de 408'00 m<sup>2</sup> a 493'32 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

## 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 otorgo licencia municipal para la construcción de 12 viviendas en calle San Agustín nº 8, Edificio de uso terciario en calle San Agustín nº 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 al edificio de uso terciario y según se detalla en la LUCyL Art. 97.1 y en el RUCyL Art. 156 se debe suspender la licencia de obras del edificio 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

### 2.3.A.- APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE DETALLE (JUNIO 2.009)

Los aprovechamientos urbanísticos se reflejan en el plano I-4.

Uso terciario	634'57 m <sup>2</sup> x 3	.....	1.903'71 m <sup>2</sup>
	102'20 m <sup>2</sup> x 1	.....	<u>102'20 m<sup>2</sup></u>
	Total .....		2.005'91 m <sup>2</sup>

### 2.3.B.- APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO

Los aprovechamientos urbanísticos se reflejan en el plano O-2.

Uso terciario	462'61 m <sup>2</sup> x 4	.....	1.850'44 m <sup>2</sup>
	155'28 m <sup>2</sup> x 1	.....	<u>155'28 m<sup>2</sup></u>
	Total .....		2.005'72 m <sup>2</sup>

Los aprovechamientos urbanísticos resultantes del Estudio de Detalle son inferiores a los señalados en el Estudio de Detalle junio 2.009 en vigor.

## 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) y aparece un nuevo uso equipamiento, para la posible construcción de una escalera que posibilite el acceso a parte de la iglesia desde la zona libre privada (ZL). Sigue siendo de aplicación la ordenanza 2(RET)2º Ensanche Allende. Aunque no han cambiado los usos característicos si que han cambiado 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 junio 2.009.
  - La superficie de la zona libre privada (ZL) es la misma, con 767'32 m<sup>2</sup>.
  - La ocupación en superficie del uso terciario pasa de (634'57 + 90'04 + 12'16 =) 736'77 m<sup>2</sup> a (231'20 + 231'41 + 83'41 + 57'36 + 14'51 =) 617'89 m<sup>2</sup> disminuyendo en 118'88 m<sup>2</sup>.
  - La ocupación de los patios pasa de 408'00 m<sup>2</sup> a 493'32 m<sup>2</sup>, aumentando en 85'32 m<sup>2</sup>, al aumentar ciertos retranqueos.

- El uso equipamiento ocupa un solar nuevo de 33'56 m<sup>2</sup>.
- La altura de la edificación pasa de I y III alturas a I y IV alturas.
- La superficie edificable pasa de 2.005'91 m<sup>2</sup> a 2.005'72 m<sup>2</sup>.

## 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-4 y O-2 apreciamos:

- En la nueva propuesta se mantiene una superficie edificable para el uso terciario inferior al existente: 2.005'72 m<sup>2</sup> < 2.005'91 m<sup>2</sup> desarrollándose en altura, que ha pasado de I y III alturas a I y IV alturas, variando sus alineaciones y fondos edificables, lo cual no supone ningún impacto en su entorno, a la vez que se han aumentado los retranqueos a edificaciones existentes. Las ocupaciones en planta del uso terciario ha pasado de 736'77 m<sup>2</sup> a 617'89 m<sup>2</sup> disminuyéndose en 118'88 m<sup>2</sup>, pasando los patios interiores de 408'00 m<sup>2</sup>, a 493'32 m<sup>2</sup> aumentándose en 85'32 m<sup>2</sup> al aumentarse los retranqueos, a su vez la zona libre privada (ZL), permanece igual en 767'32 m<sup>2</sup> y se ha creado un espacio para equipamiento de 33'56 m<sup>2</sup> para ubicar un posible acceso a la iglesia desde la zona libre privada (ZL).