

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1.- OBJETIVO Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

- El objetivo principal buscar la regeneración del entorno de la Iglesia parroquial de San Nicolás de Bari, recuperando su fachada sur, oculta en la actualidad desde el exterior, a la vez que se realizaran obras de adecentamiento de la misma, se creará una plaza interior, que posibilite el que pueda ser vista y recorrida en todos sus alrededores, y protegiéndose su parte oeste (el ábside) por medio de un nuevo vallado.
- Las obras de adecentamiento de la Iglesia consisten en : 1.- derribo de la edificación existente construida sobre el muro de piedra y adosada en su día a la Iglesia (antigua escuela de monaguillos); 2.- cierre de la fachada sur de la Iglesia como consecuencia del derribo anterior; 3.- derribo del muro de mampostería; 4.- derribo del vallado oeste del ábside y construcción de un nuevo vallado; 5.- cierre exterior con muro de mampostería proveniente del derribo del muro existente de los servicios de la cripta; 6.- levantamiento del depósito de gasoil; 7.- traslado de los actuales contadores del gas; 8.- nuevo trazado del conducto de chimenea de acero inoxidable del cuarto de calderas; 9.- colocación de nuevas bajantes; 10.- protección de las vidrieras; 11.- arreglo de las rejillas exteriores del sótano que dan a la plaza de nueva creación.
- Con el fin de cerrar los frentes traseros de las viviendas de calle Arenal y calle Río Ebro se proyectará un nuevo edificio de oficinas en baja mas dos con ocupación tal y como se indica en planos adjuntos, con acceso desde la plaza interior y dando frente a la misma, en el solar de calle San Agustín nº 8 se proyecta un edificio en baja mas cinco con destino estas ultimas para viviendas.
- La plaza interior que se desarrolla en el espacio ZL, tiene en subsuelo tres plantas de sótano para aparcamientos, con acceso desde solar de calle San Agustín nº 8, con un aprovechamiento de 110 plazas, el acceso a la misma se puede realizar bien desde el pasaje de calle San Agustín, entre la Iglesia y el nuevo edificio de viviendas o bien desde calle Fidel García desde su zona ZL, pues ambos accesos se encuentran a la misma cota.
- Como resumen con este Estudio de Detalle se pretende redistribuir los aprovechamientos urbanísticos existentes según el P.G. de O.U. 2.006, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad, así en calle San Agustín se propone un edificio de baja más cinco al ser todos los edificios de esa manzana en esa calle de baja más cinco, en el interior de la plaza se propone un edificio de uso terciario en baja más dos, con el fin de cerrar las traseras de los edificios que dan frente al patio interior, y de esa forma configurar un espacio arquitectónicamente interesante, en el subsuelo se crean tres plantas de sótano para aparcamientos con 110 plazas, lo que de alguna forma responde a la demanda existente en esa zona, y con todo ello se crea una plaza interior donde antes existía un patio de luces, descubriendo la fachada Sur de la Iglesia parroquial de San Nicolás de Bari, pudiendo ser la misma de esta forma recorrida por todos sus exteriores, configurándose en el centro de la ciudad un espacio urbano de gran interés y que dado el uso de oficinas que se propone puede ser tranquilo y muy asequible para su disfrute.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

2.2.A.- APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS P.G. DE O.U. 2.006

| | |
|---|-------------------------|
| Superficie total del Ambito del Estudio de Detalle..... | 2.169'27 m ² |
| Superficie total de la finca propiedad de San Nicolas Miranda, S.L..... | 2.125'69 m ² |

Los aprovechamientos urbanísticos P.G. de O.U. 2.006 se reflejan en el plano I-4.

| | | |
|--|-----------------------------|-------------------------|
| Solar c/ San Agustín 8 (color verde) | | |
| 213'60 m ² x 5 | 1.068'00 m ² | |
| Solar trasero c/ Arenal 33, 35 y 37 (color azul) | | |
| 252'10 m ² x 5 | 1.260'50 m ² | |
| Solar trasero c/ Arenal 41 (color naranja) | | |
| 53'15 m ² x 5 | 265'75 m ² | |
| Solar trasero (color rojo) | | |
| 694'90 m ² x 1 | <u>694'90 m²</u> | |
| | Total | 3.289'15 m ² |

2.2.B.- APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

| | |
|---|-------------------------|
| Superficie total del Ambito del Estudio de Detalle..... | 2.169'27 m ² |
| Superficie total de la finca propiedad de San Nicolas Miranda, S.L..... | 2.125'69 m ² |

Los aprovechamientos urbanísticos resultantes del Estudio de Detalle se reflejan en el plano O-2.

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Solar c/ San Agustín 8 (color verde) | | |
| 213'60 m ² x 6 | 1.281'60 m ² | |
| Solar trasero (color rojo oscuro) | | |
| 634'57 m ² x 3 | 1.903'71 m ² | |
| Solar trasero (color rojo claro) | | |
| 102'20 m ² x 1 | <u>102'20 m²</u> | |
| | Total | 3.287'51 m ² |

Con lo que los aprovechamientos urbanísticos resultantes del Estudio de Detalle son inferiores a los señalados en el P.G. de O.U. 2.006 en 1'64 m².

2.3.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

De acuerdo al decreto 22/2004 de 29 de enero del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y de conformidad con el artículo 169 se analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente.

1. Se consigue la regeneración del entorno de la Iglesia parroquial de San Nicolas de Bari, recuperando su fachada Sur, creándose una plaza interior que hace transitable la misma desde calle San Agustín a calle Fidel García configurándose en el centro de la ciudad un espacio urbano de gran interés urbanístico.
2. Al aumentar el solar número 8 de calle San Agustín en una altura, equiparandolo con el resto de la manzana actual, se evita una medianería vista desde calle La Estación, consiguiéndose de esta forma acabado arquitectónico para toda la manzana.
3. Al configurar un edificio de uso terciario en baja + dos en la trasera de calle Arenal y dando frente a la nueva plaza, evitamos que sean vistos los patios interiores de las viviendas de calle Arenal y dotamos a esta zona céntrica de la ciudad de un edificio de uso terciario muy necesario en la actualidad.
4. Al proyectarse tres plantas de sótano en el espacio ZL (plaza interior) y bajo edificio de uso terciario, se consiguen 110 plazas de aparcamiento que aliviaran muy sustancialmente la carencia de plazas de aparcamiento en esta zona de la ciudad, que en la actualidad es muy deficitaria.
5. Las obras de adecentamiento a realizar en la Iglesia San Nicolas de Bari realzaran este edificio catalogado según el P.G. de O.U. 2.006 con grado de protección integral (I-18).