

INDICE:**I. MEMORIA INFORMATIVA.**

I.1.	Datos Generales.	3
I.2.	Antecedentes.	3
I.3.	Determinaciones del Plan Parcial	4

II. MEMORIA VINCULANTE.

II.1.	Objeto de la Modificación Puntual.	5
II.2.	Justificación de la Modificación Puntual.	6
II.3.	Análisis de la incidencia sobre el Planeamiento Vigente.	7
II.4.	Parámetros Urbanísticos establecidos en la Modificación Puntual.	7
II.5.	Adecuación de la Modificación a la legislación.	8

MODIFICACION PUNTUAL N° 1 AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15.2. CIUDAD RODRIGO.

I. MEMORIA INFORMATIVA.

I.1. DATOS GENERALES.

PROMOTOR.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1 al Plan Parcial del Sector 15.2 de Ciudad Rodrigo, por encargo del siguiente propietario promotor:

RALORE SLU B- 37493145

Domicilio a efecto de notificaciones:

C/ Sánchez Arjona, 13. 37500. CIUDAD RODRIGO. Salamanca.

La citada sociedad mercantil está representada por:

D. Rafael Lobato Oreja. 7.950.876-Y.

AUTOR DEL DOCUMENTO.

El autor del presente documento es D. Luis Blanco Berná, Arquitecto, colegiado nº 1.934 del Colegio Oficial de Arquitectos de León, con domicilio profesional en Santa Marta de Tormes, Plaza Mayor, 4.

I.2. ANTECEDENTES.

El 26 de Agosto de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 15.2. El Plan Parcial entra en vigor con su publicación del acuerdo de aprobación en el BOCYL de fecha 29 de Septiembre de 2009.

La Junta de Compensación del sector fue aprobada mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de Mayo de 2010, publicándose los Estatutos y el acuerdo en el BOCYL de fecha 21 de Junio de 2010. Su constitución se formalizó el 25 de Noviembre de 2010. ante el notario de Ciudad Rodrigo D. Diego Aparicio Mourelle, al 954 de su protocolo, dándose cuenta de ello en la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de Febrero de 2011.

El 22 de Noviembre de 2011, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, aprueba definitivamente el Proyecto de Actuación del Sector 15.2. Este documento contiene las determinaciones completas de reparcelación y urbanización del sector.

En la actualidad se está procediendo a la urbanización del sector.

I.3. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

El Art. 13 de la Memoria Vinculante del Plan Parcial establece la Regulación de las Tipologías Edificatorias correspondientes a la denominada parcela C. COMERCIAL, las cuales se transcriben literalmente a continuación:

Art. 13. C. Comercial.**Tipología Edificatoria.**

Edificación en edificio exclusivo.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

PARCELA MÍNIMA	:	La existente.
		No se admiten segregaciones de la parcela.
OCUPACIÓN	:	35,00 %.
RETRANQUEOS	:	3 m a todas las alineaciones.

Condiciones de Volumen.

EDIFICABILIDAD	:	0,32 m ² /m ² .
ALTURA	:	Sótano o semisótano + 1 Planta.
		Altura máxima 4,50 m.

Otras condiciones.

Dentro de la parcela, se establece la obligación de disponer un mínimo de 54 plazas de aparcamiento de uso privado.

II. MEMORIA VINCULANTE.

II.1. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

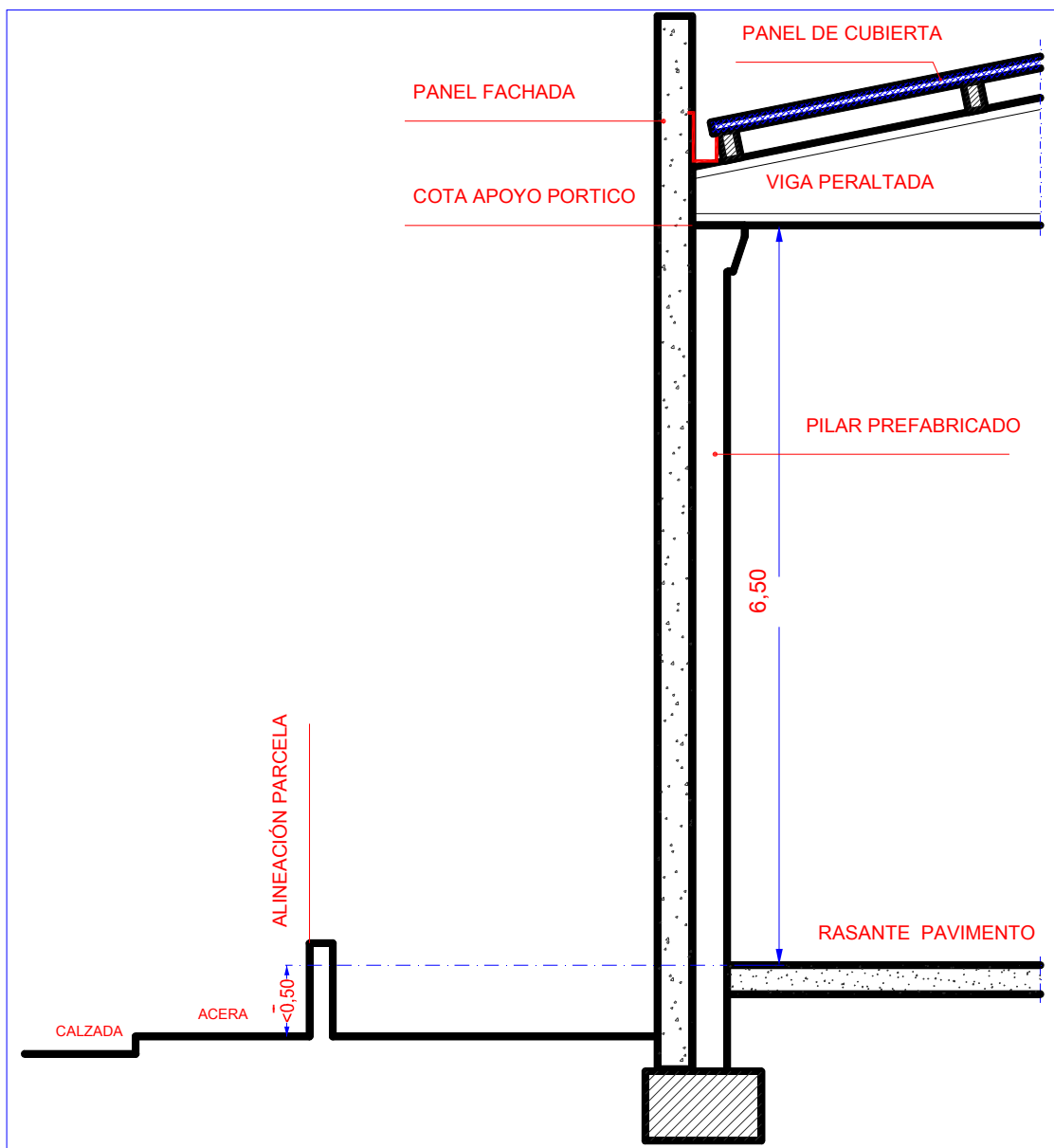
La presente Modificación Puntual tiene por objeto exclusivo la modificación de la condición de altura máxima establecida en el Plan Parcial para la parcela C, solicitándose que la altura máxima pase a ser de 6,50 m.

Así mismo y dado que pudiera establecerse discrepancias sobre como medir la altura máxima se establece que esta se mida de la siguiente forma:

La altura máxima se medirá entre la rasante del pavimento interior terminado de la planta baja a la cota de apoyo de los pórticos que configuran la estructura de la cubierta con los pilares sustentantes de estos pórticos.

La rasante general del pavimento terminado interior de la planta baja no superará en ningún caso, en más de 50 cm, la rasante de la alineación de la parcela en la zona considerada.

Para una mejor comprensión de lo anterior se adjunta esquema gráfico sobre la forma de medir la altura máxima:



II.2. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

La justificación de la conveniencia de la presente Modificación Puntual se sustenta sobre la base de los siguientes argumentos:

Adecuación a las previsiones de implantación de edificio exclusivo.

La sociedad RALORE SLU, promotora de la presente modificación puntual ha suscrito recientemente un contrato con una empresa de distribución alimentaria al por menor para la construcción de un edificio exclusivo en la parcela C del sector 15.2.

Dentro de los condicionantes del contrato se establece que la altura libre interior del edificio deberá ser como mínimo de 6,00 m.

Se prevé que la superficie construida de la edificación agote prácticamente la edificabilidad asignada en el Plan Parcial, es decir 1.548,60 m².

El proyecto, que está en fase de ejecución, prevé la disposición de la edificación en la zona Noroeste de la parcela mediante un edificio de forma rectangular de dimensiones 44,40 x 33,80 m, lo que representa una superficie construida de 1.500,72 m². No está prevista la construcción de plantas bajo rasante.

La edificación se retranquea un mínimo de 3 m de las alineaciones de la parcela y se destina la zona baja de la parcela para la disposición de aparcamientos.

Se prevé la utilización de un sistema de construcción en base a pórticos de hormigón prefabricado formados por pilares y vigas de tipo peraltadas. En la fachada del edificio se dispondrán paneles de cerramiento de hormigón prefabricado. La cubierta del edificio se resuelve mediante panel sándwich de acero lacado soportado por correas de hormigón que se apoyan en los pórticos de cubierta.

La ampliación de la altura fijada por el Plan Parcial se justifica en base a la necesidad de contar con una altura libre suficiente por debajo de las vigas peraltadas para la disposición de todo tipo de instalaciones y conseguir minorar la desproporción visual que se produciría en un edificio de grandes dimensiones pero con una altura reducida. Con una altura de 4,5 m y evaluando las necesidades mínimas de espacio para la disposición de instalaciones en 1 m, la altura libre útil quedaría reducida a 3,5 m, desde nuestro punto de vista claramente insuficiente, hasta el punto de que impediría el paso de trailers de distribución a las áreas previstas para el almacenaje.

La rasante del pavimento interior viene condicionada por la cota del acceso peatonal público ubicada en la zona mas baja de la edificación y por tanto esta rasante se situará en casi todos los casos por debajo de la rasante de la alineación oficial en el punto considerado. No obstante se ha considerado adecuado incluir el segundo párrafo de la medición de la altura máxima como garantía de que la edificación no sobrepase artificialmente la altura máxima considerada.

Criterios de homogeneidad con otras edificaciones previstas en parcelas colindantes.

La parcela C es colindante con las parcelas del Plan Parcial denominadas EPR, EPU y BA-4.

Las alturas máximas previstas en estas parcelas son las siguientes:

EPR	:	10,50 m
EPU	:	7,50 m
BA-4	:	13,50 m

Es decir en todas ellas se prevén alturas máximas superiores a los 6,50 m solicitados en la presente modificación puntual.

Interés Público.

Desde nuestro punto de vista existe un interés público en la presente modificación, ya que posibilitaría la implantación de una actividad generadora de empleo además de suponer ingresos en las arcas municipales vía tasas de licencia de obras e impuestos de actividades económicas.

II.3. ANALISIS DE LA INCIDENCIA SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se trata de la modificación de una determinación de ordenación detallada del Plan Parcial que no altera en absoluto el aprovechamiento edificatorio de la parcela ni el global del sector ni afecta al uso previsto.

No se aumenta el número de plantas previstas por lo que se considera que la presente modificación no se incluiría en las condiciones expresadas en el Art. 173 del RUCYL.

II.4. PARAMETROS URBANISTICOS ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL.

En base a la presente modificación puntual, el Art. 13 de la Memoria Vinculante del Plan Parcial del Sector 15.2 quedaría de la siguiente forma:

Tipología Edificatoria.

Edificación en edificio exclusivo.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

PARCELA MÍNIMA	:	La existente.
		No se admiten segregaciones de la parcela.
OCUPACIÓN	:	35,00 %.
RETRANQUEOS	:	3 m a todas las alineaciones.

Condiciones de Volumen.

EDIFICABILIDAD	:	0,32 m ² /m ² .
ALTURA	:	Sótano o semisótano + 1 Planta.
		Altura máxima 6,50 m.

La altura máxima se medirá entre la rasante del pavimento interior terminado de la planta baja a la cota de apoyo de los pórticos que configuran la estructura de la cubierta con los pilares sustentantes de estos pórticos.

La rasante general del pavimento terminado interior de la planta baja no superará en ningún caso, en más de 50 cm, la rasante de la alineación de la parcela en la zona considerada.

Otras condiciones.

Dentro de la parcela, se establece la obligación de disponer un mínimo de 54 plazas de aparcamiento de uso privado.

II.5. ADECUACION DE LA MODIFICACION A LA LEGISLACION.

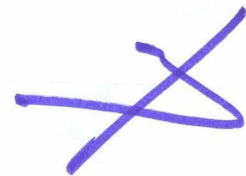
La presente documentación consta de los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y que se recogen en la Memoria Vinculante. Dado el carácter de la modificación no considerando necesario aportar Planos de Ordenación que en todo caso resultarían confusos respecto a los establecidos en el Plan Parcial vigente.

Esta Modificación se someterá a Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo para que inicie el procedimiento de tramitación regulado por los Art. 52 y 54 de la LUCYL y los artículos 149 y siguientes del RUCYL.

Dado que se trata de una modificación de una determinación de ordenación detallada de un instrumento de planeamiento de desarrollo que no afecta a la ordenación general, la tramitación de esta modificación se realizará conforme a lo dispuesto en el Art. 170 del RUCYL y por tanto su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo.

Por aplicación del Art. 157 del RUCYL el presente documento no requiere Trámite Ambiental.

Ciudad Rodrigo, 20 de Agosto de 2012



Fdo: Luis Blanco Berná.