

DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

TÍTULO I.- CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD

CAPÍTULO I.1.- JUSTIFICACIÓN

CAPÍTULO I.2.- CONVENIENCIA

CAPÍTULO I.3.- OPORTUNIDAD

TÍTULO II.- ORDENACIÓN GENERAL

TÍTULO III.- ORDENACIÓN DETALLADA

**CAPÍTULO III.1.- RELACIÓN MODIFICACIONES SOBRE ORDENACIÓN DETALLADA
ACTUAL**

CAPÍTULO III.2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA

CAPÍTULO III.3.- CUADRO SINTESIS

DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

TÍTULO I.- CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD

CAPÍTULO I.1.- JUSTIFICACIÓN

Se redacta el presente Documento nº 3.- "Memoria Vinculante (DN-MV)" para cumplir con las determinaciones contenidas en el artículo 25.- "Estudios de Detalle" de la Orden/FOM/1572/2.006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2.006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN)" (BOCyL nº 196 de 10 de octubre).

En dicho artículo se establece que los Estudios de Detalle caso I (los que tienen por objeto completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado como el nuestro) "(...) *contendrán, al menos, una Memoria Vinculante (DN-MV) que expresará y justificará sus objetivos y propuestas de ordenación (...)*".

CAPÍTULO I.2.- CONVENIENCIA

Las parcelas con la condición de "solar" propiedad de D^a. MARÍA TRÁNSITO GÓMEZ MORO disponen de una serie de parámetros de aplicación "diferentes" de tal manera que, dada la situación del mercado inmobiliario actual, imposibilitan enormemente el desarrollo de la edificación permitida por el planeamiento general.

Adicionalmente y a pesar de que son colindantes, disponen de Ordenanzas Regulatoras de aplicación ligeramente diferentes.

Consecuentemente, la CONVENIENCIA en la redacción del presente Estudio de Detalle es clara: es preciso y obligado introducir una serie de cambios en los parámetros de ordenación detallada aplicables a las parcelas – solar que "faciliten" el desarrollo de edificaciones en la misma.

CAPÍTULO I.3.- OPORTUNIDAD

Dada la reciente reactivación de la economía española tras un profundo período de crisis así como la total ausencia de solares de uso comercial exclusivo en los alrededores de las parcelas propiedad de D^a. MARÍA TRÁNSITO GÓMEZ MORO, establecen una manifiesta OPORTUNIDAD para redactar, tramitar y aprobar el presente Estudio de Detalle.

TÍTULO II.- ORDENACIÓN GENERAL

En el presente Título se pretende realizar una justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general vigente (el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo) para las parcelas – solar afectadas por el presente Estudio de Detalle.

Según lo preceptuado en el artículo 85 punto 21.- del RUCyL aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero y modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio, *"en los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, el Plan General también puede dividir el suelo urbano consolidado en unidades urbanas, entendiéndose de lo contrario que existe una única unidad urbana"*.

Adicionalmente, en el artículo 91.- "Determinaciones de ordenación general potestativas" se determina que *"el Plan General de Ordenación Urbana puede señalar también otras determinaciones de ordenación general, vinculantes para el planeamiento de desarrollo tales como: a) En cualquier clase de suelo: (...) 2ª. Imposición de condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso (...)"*.

En nuestro caso, tenemos:

- UNIDAD URBANA: UU - 4
- CONDICIONES CONCRETAS: DEFINEN EL ÁREA COMO "PAS 11.2." (Planeamiento Asumido)

TÍTULO III.- ORDENACIÓN DETALLADA

CAPÍTULO III.1.- RELACIÓN MODIFICACIONES SOBRE ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL

En el presente Capítulo se pretenden enumerar todas las modificaciones que el presente Estudio de Detalle pretende realizar en los parámetros de ordenación detallada vigentes para las parcelas-solar propiedad de D^a. MARÍA TRÁNSITO GÓMEZ MORO.

Según el contenido del artículo 92.- "Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado" del RUCyL *"la ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende:*

- a.-) Calificación urbanística (artículo 94)*
- b.-) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95)*
- c.-) Ámbitos de planeamiento de desarrollo (artículo 96)*
- d.-) Unidades de normalización (artículo 97)*
- e.-) Usos fuera de ordenación (artículo 98)*
- f.-) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99)*
- g.-) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100)"*

Dado que nuestra parcela tiene la condición de "solar", únicamente se aplican como parámetros de ordenación detallada los contenidos en el artículo 94.- "Calificación Urbanística" el cual preceptúa:

.- en su punto 1.-) que: "(...) La calificación urbanística comprende: a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica.

Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. 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 utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

.- en su punto 2.-) que "el Plan General puede 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"

.- en su punto 3.-) que "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 la unidad urbana en la que estén incluidas"

.- en su punto 4.-) que "en las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana. A tal efecto se aplicarán las reglas señaladas en el apartado 3 del artículo 86 bis"

Es decir, se pueden modificar TODOS los parámetros indicados en el punto anterior en este Estudio de Detalle pero, en nuestro caso, la relación de las modificaciones propuestas son las siguientes:

- .- CONDICIONES GENERALES*
- .- CONDICIONES DE VOLUMEN*
- .- CONDICIONES DE USO*

CAPÍTULO III.2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA

En el presente Capítulo se pretenden enumerar todas las determinaciones de Ordenación Detallada PROPUESTAS para la parcela-solar propiedad de D^a. MARÍA TRÁNSITO GÓMEZ MORO y son las siguientes:

Son los siguientes:

1.- GENERALIDADES:

- 1.1.- Definición: Manzanas de edificación cerrada
- 1.2.- Clasificación: Grado nº 2 (su aprovechamiento lucrativo se determina en las fichas de planeamiento de desarrollo correspondiente, regulándose por edificabilidad)

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS:

- 2.1.- Alineaciones: Exteriores: las definidas en los planos
Interiores: no se fijan
- 2.2.- Parcela Mínima: 100 m². El Ayuntamiento podrá, por circunstancias excepcionales, autorizar parcelas de menor superficie
- 2.3.- Edificabilidad: 1.807,440 m² e
- 2.4.- Altura Máxima: nº máximo plantas: III
altura máxima a cornisa: 10,50 m
altura máxima planta baja: 4,50 m
altura máxima de pisos: 3,00 m
- 2.5.- Altura Mínima: se permitirá disminuir la altura máxima con la obligación por parte del promotor que disminuye la altura de tratar los muros de las fincas colindantes que queden al descubierto (en ese momento o con posterioridad), con los mismos materiales y colores de la fachada. Dicha condición deberá quedar reflejada notarialmente en el escritura del inmueble y mantenerse en las posibles transmisiones de propiedad que pudieran producirse.
- 2.6.- Altura de Pisos: las indicadas en el punto precedente
- 2.7.- Ocupación Parcela: 100%
- 2.8.- Densidad: No aplica

3.- CONDICIONES DE USO:

- 3.1.- Uso Predominante: COMERCIAL 3ª categoría
- 3.2.- Usos Permitidos: COMERCIAL 2ª y 4ª categoría
GARAJE-APARC. 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª categoría
ARTESANÍA todas categorías
INDUSTRIA 9ª categoría
HOTELERO todas categorías
OFICINAS 1ª, 2ª y 3ª categoría
ESPECTÁCULOS 2ª y 3ª categoría
SALAS REUNIÓN 1ª, 2ª y 3ª categoría
RELIGIOSO todas categorías
CULTURAL todas categorías
DEPORTIVO 2ª y 3ª categoría
SANITARIO 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª categoría

CAPÍTULO III.3.- CUADRO SINTESIS

En este capítulo se adjunta el cuadro síntesis en el cual quedan muy claras las modificaciones que se pretende realizar con el presente Estudio de Detalle en ciertos parámetros de ordenación detallada de las parcelas-solar de D^a. MARÍA TRÁNSITO GÓMEZ MORO:

CONDICIONES GENERALES	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA
	PARCELA nº 5	PARCELA nº 13	
Definición	Edificación manzana cerrada (similar ME(3))	Edificación Manzana Cerrada (Ensanche)	Edificación Manzana Cerrada
Clasificación	Vivienda en bloque (R _b)	Grado 1º (ME(3))	Grado 2º (según edificabilidad)

CONDICIONES VOLUMEN	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA
	PARCELA nº 5	PARCELA nº 13	
Alineaciones y Rasantes	Exteriores: en plano O.1.4. Interiores: legales	Exteriores: en planos Interiores: no se fijan (20,00m máx fondo baja)	Exteriores: en planos Interiores: no se fijan
Parcela Mínima	100 m ² (Ayto sí excepciones)	100 m ² (Ayto sí excepciones)	100 m ² (Ayto sí excepciones)
Edificabilidad	885,420 m ²	922,020 m ²	1.807,440 m ²
Altura Máxima	10,50 m (artículo 11 Ordenanzas MP+OD)	III 10,50 m a cornisa 4,50 m planta baja 3,00 m resto plantas	III 10,50 m a cornisa 4,50 m planta baja 3,00 m resto plantas
Altura Mínima	No	Bajar altura máxima tratar muros colindantes	Bajar altura máxima tratar muros colindantes
Altura Pisos	4,50 m planta baja	Igual altura máxima	Igual altura máxima
Ocupación Parcela	100%	Fondo máximo: 20,000 m	100% todas plantas
Densidad	7 viviendas	9 viviendas	-----

CONDICIONES USO	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA
	PARCELA nº 5	PARCELA nº 13	
PREDOMINANTE:	Residencial (todas cat) Comercial (todas cat)	Residencial	Comercial (3ª cat)
PERMITIDOS:	Artesanía (todas cat) Industria (apartado IX) Hotelero (todas cat) Oficinas (1ª, 2ª y 3ª cat) Espectáculos (2ª y 3ª cat) Reunión (1ª, 2ª y 3ª cat) Religioso (todas cat) Cultural (todas cat) Deportivo (2ª y 3ª cat) Sanit (2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª cat)	Vivienda (sin limitación) Garaje (1ª, 2ª, 3ª y 6ª cat) Artesanía (todas cat) Industria (apartado IX) Hotelero (todas cat) Comercial (todas cat) Oficinas (1ª, 2ª y 3ª cat) Espectáculos (2ª y 3ª cat) Reunión (1ª, 2ª y 3ª cat) Religioso (todas cat) Cultural (todas cat) Deportivo (2ª y 3ª cat) Sanit (2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª cat)	Comercial (2ª y 4ª cat) Garaje (2ª,3ª,4ª,5ª y 6ª cat) Artesanía (todas cat) Industria (9ª cat) Hotelero (todas cat) Oficinas (1ª, 2ª y 3ª cat) Espectáculos (2ª y 3ª cat) Reunión (1ª, 2ª y 3ª cat) Religioso (todas cat) Cultural (todas cat) Deportivo (2ª y 3ª cat) Sanit (2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª cat)

Salamanca, diciembre de 2.016

Los Redactores de la Memoria Vinculante:

Fdo: Genaro García Manzano

Arquitecto

Isidro Mesonero Álvarez

Ingeniero de Caminos