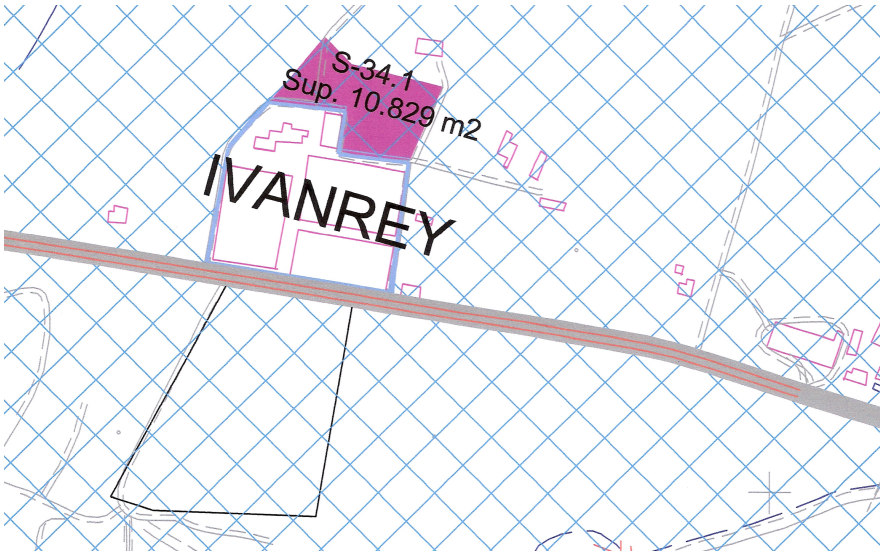
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD RODRIGO, EN EL SENTIDO DEL CAMBIO DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR 34.1 DE SUELO URBANIZABLE.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO (Salamanca)

DILIGENCIA

Este ejemplar se aprobó PROVISIONALMENTE por ~~la Junta de Gobierno Local~~/ el Pleno de este Ayuntamiento con fecha 25-03-2010

Ciudad Rodrigo, 5 de MARZO 2010

El Secretario

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO.
ARQUITECTO: MIGUEL ÁNGEL MANZANERA MANZANERA.

I N D I C E

MEMORIA VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

3.- DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.

4.- FICHA DE SISTEMATIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

5.- ANEXOS

6.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

7.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD RODDRIGO, EN EL SENTIDO DEL CAMBIO DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR 34.1 DE SUELO URBANIZABLE.

MEMORIA VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES:

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo clasifica como SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, con uso predominante residencial unos terrenos, propiedad de este Ayuntamiento, situados junto al Núcleo Urbano de Ivanrey.

En estos momentos, el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, detecta la necesidad de creación de nuevas plazas de residencia de ancianos teniendo en cuenta las demandas que se están produciendo de este servicio. Igualmente, detecta la inquietud en el sector privado dedicado a la gestión de residencias en el municipio por ampliar el número de plazas y la intención de efectuar nuevas inversiones, que además de dar respuesta a las necesidades asistenciales existentes, supondrían la creación de un número importante de puestos de trabajo.

Por todo ello, El Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo se considera en la obligación de corresponder a dichas demandas con la puesta en el mercado de suelo que pueda facilitar dichas inversiones , razón por la que pretende vender los terrenos de su propiedad que forman íntegramente el Sector 34.1 de Suelo Urbanizable Delimitado, situado junto al núcleo urbano de Ivanrey.

Teniendo en cuenta las demandas de los habitantes de Ivanrey, que consideran muy positiva la construcción de un equipamiento de estas características en el agregado, ya que contribuiría al desarrollo de un núcleo urbano en clara recesión y con el fin de limitar la oferta de los posibles adquirentes de los terrenos y que podrían destinarlos a otros usos más especulativos, considerando la calificación que en estos momentos tiene el sector, es por lo que se pretende modificar el Plan General y limitando el uso.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN:

El cambio que se pretende consiste en modificar el uso predominante previsto en el Plan General como Residencial por otro de Equipamiento Privado que satisfaga, de manera más adecuada, las demandas y necesidades sociales del Municipio.

En este sentido, se prevé un uso de EQUIPAMIENTO según la definición de la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es decir, "Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración...". Todo ello, de titularidad pública o privada.

La modificación que se pretende mantiene las mismas condiciones de edificabilidad que las previstas en el Plan General vigente, no suponiendo ningún aumento o modificación de los parámetros urbanísticos principales excepto el cambio de uso, por lo que no modifica en nada el modelo territorial.

El interés público viene derivado de la necesidad que existe en nuestro municipio de plazas de uso residencial asistencial (residencia de mayores) y el deseo del Ayuntamiento de que los terrenos de su propiedad se utilicen para ese fin y no para otro que pudiera resultar más lucrativo. Todo ello, teniendo en cuenta que el uso predominante del sector es residencial, por lo que aunque el de residencial asistencial no resulte incompatible, previsiblemente no surgiría teniendo en cuenta que la construcción de viviendas es mucho más ventajosa y encarecería el precio del suelo, haciendo más difícil optar por los terrenos a las empresas interesadas en la construcción de centros asistenciales.

Por estas razones, y asumiendo que el nuevo uso no es el más atractivo en el mercado del suelo, se considera que podría tenerse en cuenta la modificación del coeficiente de homogeneización para equilibrar el reparto de las reservas de suelo para sistemas generales entre los distintos sectores de suelo urbanizable delimitado, que el Plan General asigna al Sector, aplicando el previsto en el mencionado planeamiento general a usos considerados de interés público.

En este sentido, aplicaríamos el coeficiente 0,4 en lugar del 1 previsto para el uso residencial, lo que supondría una reserva de suelo de 572,20 metros cuadrados y por tanto, una disminución del suelo de reserva para sistemas generales de 865,8 metros cuadrados, que no podrían repartirse

entre el resto de los sectores y por tanto, no quedaría previsto en el Plan General la manera de adquirirlos.

Teniendo en cuenta, no obstante que el Plan General prevé que la adscripción a los sectores de terrenos de sistemas generales puede modificarse según las necesidades del municipio mediante acuerdo municipal, entendemos que si fuera necesaria su adquisición en un momento determinado, podrían adscribirse al primer sector de urbanizable delimitado que se desarrollara, disminuyendo proporcionalmente la que le asigna el Plan General.

En cualquier caso, siempre quedaría un déficit de los mencionados 865,80 m2 en la totalidad de la reserva de suelo para sistemas generales prevista, por lo que dichos terrenos pasarían a adscribirse al suelo urbanizable no delimitado dentro del Área 23. Es decir, se incluirían en el primer sector que se delimite dentro de la citada Área que en estos momentos no adscribe ningún tipo de suelo de reserva para sistemas generales.

Se disminuye igualmente el índice de variedad de uso hasta el mínimo del 10% previsto por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ya que se considera que el uso principal al que deberían destinarse los terrenos es el previsto ahora como predominante, es decir de equipamiento de alojamiento residencial, dedicándose el mínimo posible a otros usos que en cualquier caso deberán estar vinculados al predominante.

3.- DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN:

El Plan General establece para el Sector de referencia las siguientes determinaciones de Ordenación General:

a).- Delimita una parcela de titularidad municipal con una superficie de 10.829 m2.

b).- Establece un plazo para la ejecución detallada de 8 años.

c).- Establece los siguientes parámetros urbanísticos:

- Uso predominante: Residencial Unifamiliar : RU-2.
- Usos prohibidos: Industrial.
- Usos compatibles: los no prohibidos
- Edificabilidad máxima: 0,35 m2/m2.
- Índice de variedad de uso: > 20 %.
- Densidad: > 20 viv./Ha. y < 21 viv./Ha.
- Índice de variedad tipológica: 20 %.
- Índice de integración social: 20 %.

d).- Sistemas Generales adscritos: 1.438 m2. de suelo, dentro del sistema general SG EQ-2.

La nueva propuesta pretende, fundamentalmente, modificar el uso previsto para el Sector, manteniendo y ajustando al Reglamento de Castilla y León el resto de los parámetros. En este sentido, se prevé como uso predominante el de EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL ASISTENCIAL, como compatibles, todos los vinculados al mismo y como prohibidos, el industrial.

Por otra parte, se asigna un coeficiente de homogeneización de 0,4 al tratarse de un uso de interés público, por lo que aplicado a la edificabilidad máxima del sector y manteniendo la misma proporción de reserva de terreno para Sistemas Generales, resulta que deben adscribirse al mismo 575,2 m2 de suelo para Sistemas Generales, manteniéndose la misma ubicación dentro del SG EQ-2.

De esta manera, los parámetros urbanísticos del Sector se expresan en el siguiente cuadro comparativo:

	SEGÚN PLAN GENERAL VIGENTE	**MODIFICACIÓN**
SUPERFICIE	10.829	**10.829**
PLAZO DE EJECUCIÓN	8 AÑOS	**4 AÑOS**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, RU.2	**EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL ASISTENCIAL**
USOS COMPATIBLES	LOS NO PROHIBIDOS	**LOS VINCULADOS AL USO PREDOMINANTE**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,35 M2/M2	**0,35 M2/M2**
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	>20 %	**10 %**
DENSIDAD	>20 viv/Ha. y <21 viv/Ha.	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	20 %	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	20 %	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	1.438 M2. SG EQ-2	**572,20 M2. SG EQ-2**
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA 23		**865,80 M2 SG EQ-2**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO (Salamanca)
DILIGENCIA
Este ejemplar se aprobó PROVISIONALMENTE por ~~la Junta de Gobierno Local~~/ el Pleno de este Ayuntamiento con fecha 25-04-2010
Ciudad Rodrigo, 5 de MARZO 2010
El Secretario

Ciudad Rodrigo, octubre de 2009.

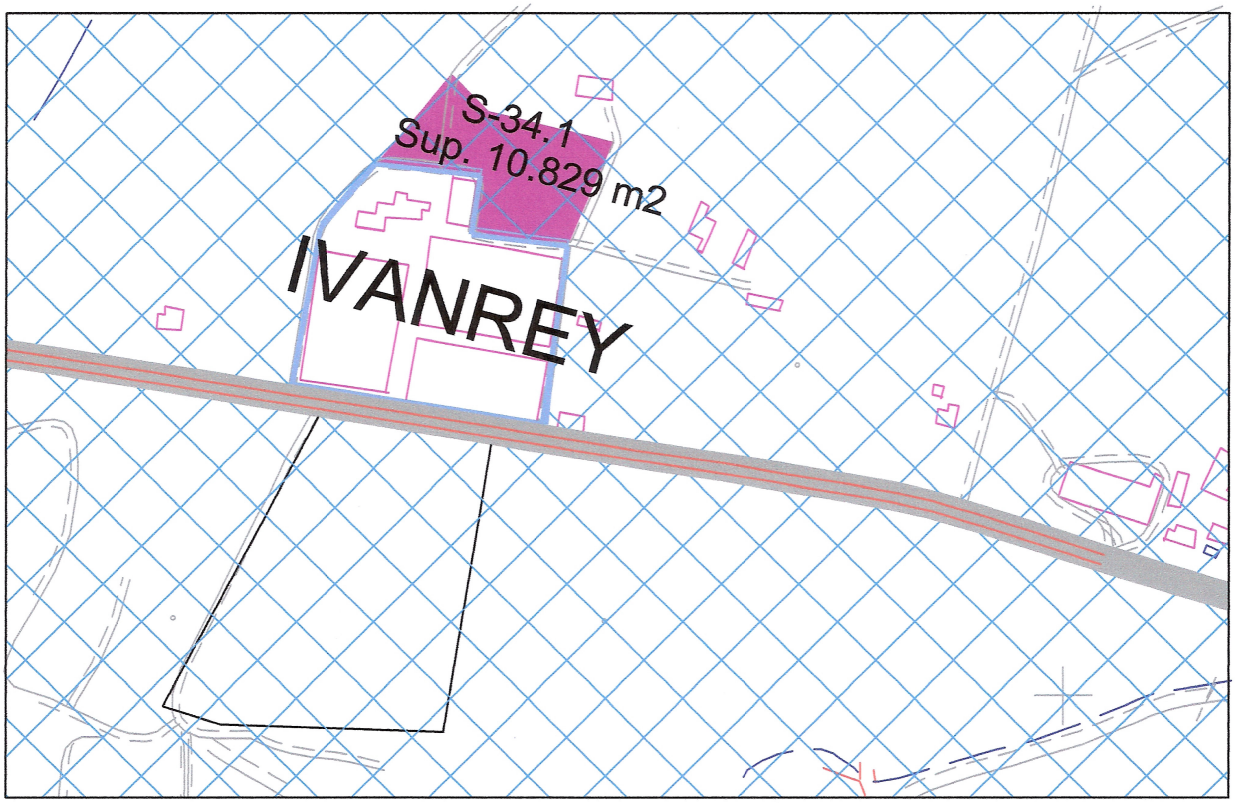
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo.- Miguel Ángel Manzanera Manzanera.

4.- FICHA DE SISTEMATIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

FICHA DEL SECTOR	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD RODRIGO.	Núcleo: IVANREY
Nombre Sector:	Nº Sector: 34.1
Ordenación Detallada: NO	DISCONTINUO: SI

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie neta: 10.829 m2s	Superficie de SG incluidos: 575,20 m2s; SG EQ2: 575,20 m2s
Superficie total: 11.404,20 m2s	Total aprovech. lucrativo: 3.790 m2e
Índice de Edificabilidad (m2/m2): 0,35	Plazo para OD (años): 4
Uso Predominante: EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL-ASISTENCIAL PRIVADO EQ - 1ª CATEGORÍA	Usos Autorizables: TODOS LOS VINCULADOS AL USO PREDOMINANTE EXCEPTO EL INDUSTRIAL
Índice Variedad de uso: 10%	Usos prohibidos: LOS NO AUTORIZABLES
Emplazamiento	



Observaciones

5.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 58d) DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

CERTIFICACIÓN

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD-RODRIGO

MAURICIO PRIETO RODRIGO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE CIUDAD RODRIGO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN.

Compulsado y Conforme con el original
28 OCT. 2009

CERTIFICA:

Que cumpliendo lo solicitado por el **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD-RODRIGO**, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la finca de **CIUDAD-RODRIGO** número **24.329, IDUFIR: 37003001445874**, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada del tomo **1.807**, libro **327**, folio **138**, inscripción **1ª** de fecha treinta de Marzo del año dos mil nueve, es como sigue:

RUSTICA: PARCELA de **"EXPANSIONES DEL POBLADO de IVAN REY"**, sita en el término municipal de **CIUDAD-RODRIGO**, en el poblado de **IVAN REY**. El Plan General clasifica de SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. Tiene una extensión superficial de **UNA HECTAREA, OCHO AREAS, VEINTIOCHO CENTIÁREAS y NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS**. Linda: **Norte**, con la parcela 44 del Catastro de rústica; **Sur**, con la calle de Los Pinos y con una finca del Ayuntamiento; **Sur**, con la calle de Los Pinos y con la finca descrita bajo el número uno; **Este**, con un camino de servicio y **Oeste**, con la parcela 47 de Catastro de rústica.

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor del **EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO**, con sede en 37500 - Ciudad-Rodrigo, Plaza Mayor, número 27, con N.I.F. P3710700J, titular de la **TOTALIDAD** del **PLENO DOMINIO** en virtud de cesión gratuíta hecha en escritura autorizada en Ciudad-Rodrigo el día veintiséis de Junio de mil novecientos ochenta y seis por el Notario don Miguel Millán García, según consta en la inscripción 2ª, al folio 126 del libro 148 del Ayuntamiento de Ciudad-Rodrigo, tomo 1.304 y división material practicada en escritura autorizada en Ciudad Rodrigo el día diecinueve de Febrero del año dos mil nueve por el Notario don Juan-Manuel Sayagués de Vega, con número de protocolo 236, según consta en la inscripción 1ª, al folio 138 del tomo 1.807, libro 327 del Ayuntamiento de Ciudad-Rodrigo de fecha treinta de Marzo

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

del año dos mil nueve.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con:

Por **PROCEDENCIA** de la finca registral **2.178**:

SERVIDUMBRE DE CARROS y PASO DE GANADOS a favor de las huertas contíguas, que fueron segregadas y vendidas, a don Juan-Antonio González Velasco y a don Matías García Velasco.

SERVIDUMBRE que implica la existencia del ferrocarril de Salamanca a la frontera de Portugal.

Por su **PROPIO HISTORIAL**:

AFECCION: Declarada **EXENTA** por el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, queda AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día **treinta de Marzo del año dos mil nueve**, al pago de la liquidación complementaria, que en su caso, proceda practicar.

Sobre la finca anteriormente descrita, en el día de la fecha, NO aparecen más cargas, gravámenes o limitaciones.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca que se certifica, extiendo la presente en dos folios del Colegio de Registradores, que firmo en Ciudad-Rodrigo, a nueve de Junio del año dos mil nueve.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MAURICIO PRIETO RODRIGO - CIUDAD RODRIGO

EXCMO. AYUNTAMIENTO - CIUDAD RODRIGO

Compulsado y conforme con el original.

28 OCT. 2009

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

CERTIFICACIÓN

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD-RODRIGO

C08A49E1224

(B.O.E. 27/02/1998).

BASE: Declarada ☐ Fiscal ☐ N.º 2-2.º - inciso 2.º D. AD 3.ª Ley 8 / 1989 ☒

HONORARIOS: 25,80 Euros | N.ºs ARANCEL: 6.1B = | MINUTA N.º

Compulsado y Conforme con el original.

28 OCT. 2009

REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MAURICIO PRIETO RODRIGO - CIUDAD RODRIGO

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO
Plaza Mayor, 27
37500 CIUDAD RODRIGO
(SALAMANCA)
Teléfono 923 49 84 00 - Fax 923 49 84 01
www.aytociudadrodrigo.es

D. CARLOS HERNÁNDEZ RUBIO, SECRETARIO ACCTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA)

C E R T I F I C A :

Que según resulta de los datos obrantes en esta Secretaría a mi cargo, el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo es propietario de una parcela al sitio de Ivanrey en virtud de la cesión otorgada por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA) con fecha 26 de junio de 1986.

Que dicha cesión se formalizó en escritura pública ante el Notario con plaza en esta localidad, D. Miguel Millán García, con idéntica fecha y al número seiscientos diecinueve de su protocolo.

Que la citada parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo al Tomo 1807, Libro 327, folio 138, inscripción 1ª. Finca número 24.329

Que en el Padrón de Bienes Inmuebles de este municipio la expresada finca se ubica en el polígono nº 14, parcela 43 y con referencia catastral 37107A014000430000JU.

Y para que así conste y en cumplimiento de lo establecido en el párrafo d) del artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León en redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, expido la presente, con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Ciudad Rodrigo, a veintiocho de octubre de dos mil nueve.

EL SECRETARIO ACCTAL

Vº Bº
EL ALCALDE

Fdo. Francisco Javier Iglesias García

Fdo.- Carlos Hernández Rubio