



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

MODIFICACIÓN Nº 1

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ACCIÓN 7 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA

FECHA SEPTIEMBRE DE 2010



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

MEMORIA VINCULANTE:

1. ANTECEDENTES:

El PERI DE LA ACCIÓN N° 7 se encuentra aprobado en sesión celebrada el 9 de octubre de 2003 y publicado en el B.O.P. de Salamanca el 21 de octubre de 2003. Actualmente se encuentra incorporado al planeamiento urbanístico vigente,- P.G.O.U. Revisión-Adaptación del 2004 - como Planeamiento Asumido.

El PERI adopta como criterio básico el diseño de tipologías edificatorias que posibiliten la materialización de los aprovechamientos, aunque esto suponga soluciones distintas a la tipología de casas bajas. Así se delimitan tres unidades básicas: dos correspondientes a la tipología de agrupación de bloques y la tercera a la de vivienda unifamiliar.

Sobre cada una de las agrupaciones de bloques se diseñan dos edificaciones: la de menor altura, tres plantas más ático, en los puntos más próximos al barrio (correspondientes a las subunidades A1 y B1), y la de mayor altura, hasta seis plantas, en el frente a la Avda. de Salamanca (correspondientes a las subunidades A2 y B2).

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:

El promotor de la presente Modificación nº1 del P.E.R.I. de la Acción nº7 es el Exmo. Ayuntamiento de Salamanca.

Es objeto de la presente modificación de las ordenanzas reguladoras permitiendo que el acceso a los garajes de las subunidades A1 y B1 también se pueda realizar de forma excepcional por el espacio libre privado, al igual que se realiza para el resto de las subunidades que conforman las dos unidades de actuación de agrupación de bloques.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

La superficie de las subunidades A1 y B1 son respectivamente 619,26m² y 426,32m², permitiéndose alcanzar el 100% de la superficie de la parcela bajo rasante.

Sin embargo la superficies obre rasante de dichas subunidades corresponden a 306,64m² para la subunidad A1 y 213,16m² para la subunidad B2, siendo esta la superficie que es posible materializar sobre rasante.

En ambas parcelas la materialización de la edificabilidad está condicionada a un alto grado de ocupación de la superficie materializable, de tal forma que la parcela B1 tiene una edificabilidad de 737,48m² para encajar en una superficie de 213,16m² en una altura de 3 plantas + ático; en



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

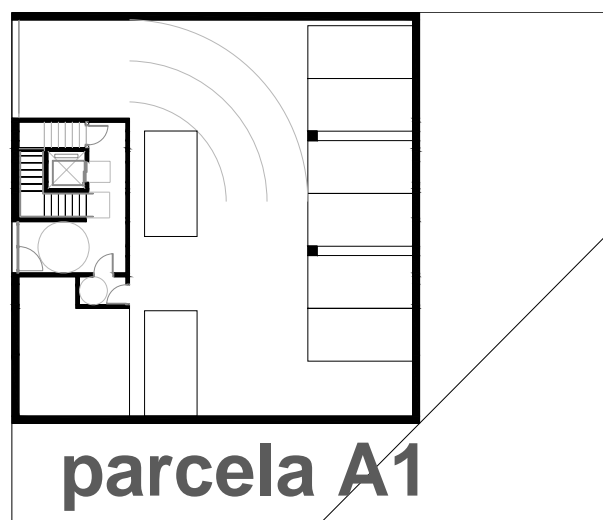
el caso de la manzana A1 la edificabilidad es de 1.079,66m² para una superficie de 306,64 y el mismo número de plantas.

No es posible encajar las plazas de aparcamiento que exige la normativa, en cuanto a número de plazas y aspectos dimensionales del garaje, por las siguientes razones:

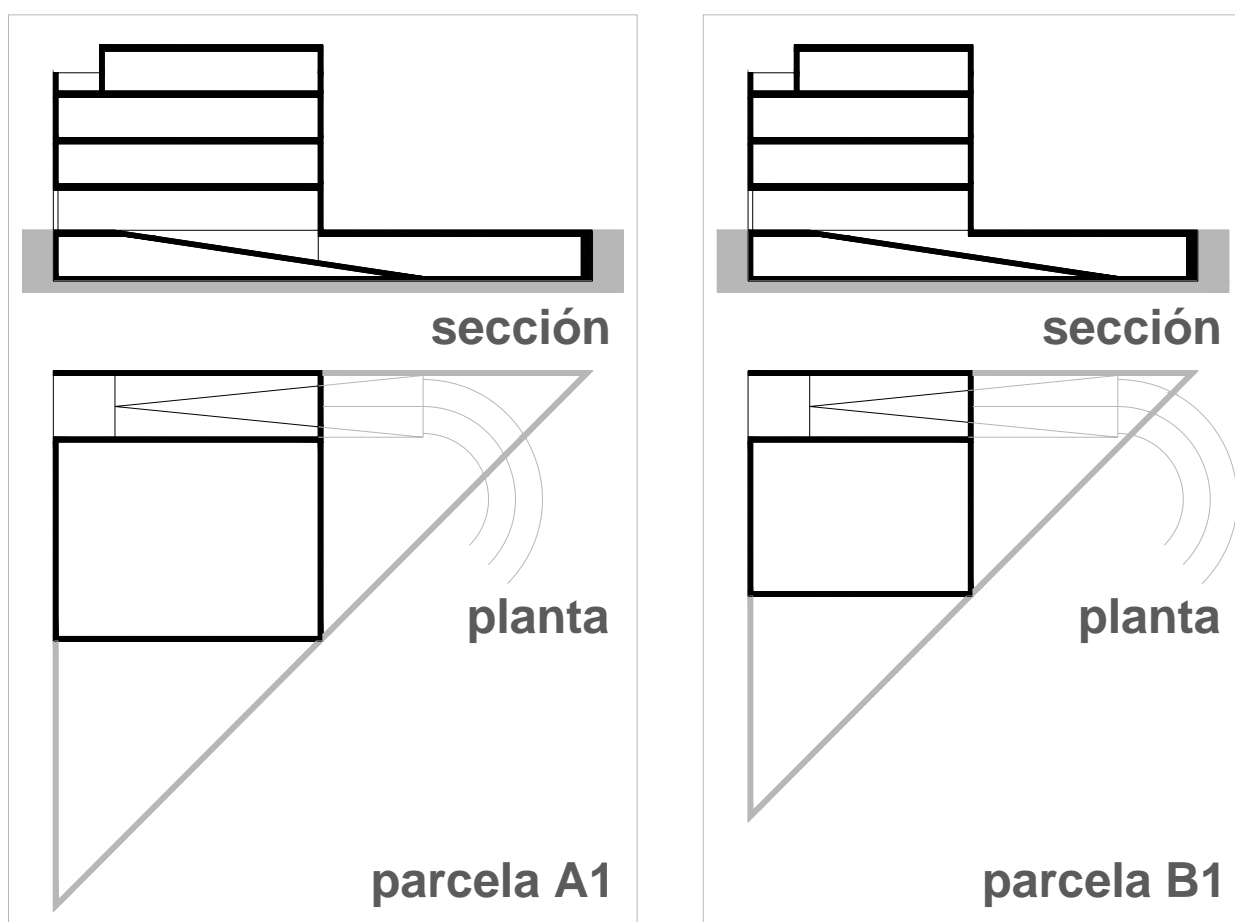
1.- No es posible materializar el programa necesario de plazas de aparcamiento sobre rasante debido a las dimensiones de las parcelas. Al respecto el Plan General establece dentro del "art. 7.2.16: la no obligatoriedad de realizar la materialización de todas o parte de las plazas de aparcamiento según las dimensiones de las parcelas:

- *En parcelas de menos de 400m², se admitirá la construcción de un solo sótano, si con el se cubren el 50% de las plazas exigibles.*
- *No será exigible la dotación del aparcamiento cuando la superficie del solar sea inferior a 300m², o cuando la fachada del edificio sea inferior a 8m.*

Aplicando estos baremos no sería necesario el cumplimiento que establece el PERI en cuanto a dotación de plazas de aparcamiento, sobre todo en el caso de la subunidad B1. Además sería imposible materializar la edificabilidad de cada parcela.



2.- No es posible encajar un acceso en planta baja para acceder al garaje en sótano con las medidas de la parcela para la ocupación sobre rasante (siendo estas 17,52m para la parcela A1 y 14,60m para la B1), teniendo en cuenta el desarrollo necesario que establece la normativa para la metaplana y la rampa.



Sin embargo, si se permite solucionar el acceso por el espacio libre privado, tal y como ya se permite para el resto de las parcelas de las mismas unidades de actuación, en planta bajo rasante ya existe la posibilidad de materializar el programa de garaje puesto que se permite la ocupación de toda la parcela bajo rasante.

Por otro lado, si se permite acceder por el espacio libre común, se habilita que las promociones puedan desarrollar su programa en cuanto a dotación de aparcamiento, correspondiendo a 7 + 10 viviendas y mismo número de plazas de aparcamiento, no hipotecando las reservas de aparcamiento de uso público que están previstas en el ámbito del sector, máxime cuando nos encontramos en un barrio con un trazado viario tortuoso y estrecho, con un déficit



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

importantísimo de plazas de aparcamiento público en viario. Por lo que queda justificada la conveniencia de la modificación y acreditado el interés general y público que ha de primar en toda actuación urbanística (según se establece en el artículo 169.6.b.1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

Además se considera que no se realiza ningún perjuicio puesto que el resto de las parcelas que conforman las dos unidades de actuación en las que se sitúan las parcelas A1 y B1, ya pueden hacer uso del espacio libre privado para el acceso al garaje, únicamente se hace extensiva esta posibilidad al resto de las parcelas.

4. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

La aprobación de la presente modificación no afecta a las determinaciones recogidas dentro del Plan General.

Exclusivamente afecta a la configuración de los espacios libres privados de las unidades de actuación constituidas por agrupaciones de bloques. En dichos espacios libres ya se permitía el acceso a los garajes para las subunidades A2 y B2, únicamente se hace extensivo dicho permiso para el resto de las subunidades (A1 y B1).

5. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES:

El artículo 169.3. del Reglamento de urbanismo de Castilla y León recoge que las modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico debe:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el instrumento modificado.

Por ello, dado que el objeto del presente Modificado nº 1 del P.E.R.I. de la acción nº 7 es únicamente hacer extensivo a todas las subunidades que conforman las dos Unidades de Actuación de agrupación de bloques la posibilidad de realizar el acceso a garaje de modo excepcional por el espacio libre privado, se considera que no se modifica ninguno de los estándares recogidos dentro del PERI.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y se justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º La identificación y la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público:

Según se establece en los puntos 2 y 3 de la presente memoria.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

2º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

Según se establece en el punto 6 de la presente memoria

3º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Según se establece en el punto 7 de la presente memoria.

6. MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS:

Únicamente se plantea modificar el siguiente punto:

“Documento nº 3.- Ordenanzas reguladoras” en el punto “2-UNIDADES RESIDENCIALES EN BLOQUE AISLADO”

“Aparcamientos

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100m² construidos en cualquiera de los otros usos.

Los accesos a los garajes de las subunidades básicas A1 y B1, se realizarán obligatoriamente por el frente de edificación del bloque, excepcionalmente se podrá permitir en las subunidades básicas A2 y B2 el acceso a los garajes por el espacio libre privado, exigiéndose la mínima ocupación del mismo y reflejándose en el Proyecto de Urbanización del interior de toda la unidad básica.”

La modificación de dicho artículo es la siguiente:

“Aparcamientos

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100m² construidos en cualquiera de los otros usos.

Los accesos a los garajes de las unidades básicas A y B, se realizarán preferiblemente por el frente de edificación del bloque, excepcionalmente se podrá permitir el acceso a los garajes por el espacio libre privado, exigiéndose la mínima ocupación del mismo y reflejándose en el Proyecto de Urbanización del interior de toda la unidad básica.”



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

7. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.:

Dado el objeto de la Modificación nº 1 propuesta, es fácilmente comprensible que no supone ninguna modificación sobre ambos planeamientos al tratarse simplemente de una extensión de la utilización del espacio libre privado a todos los componentes del mismo.

En cualquier caso no afecta a determinaciones de Ordenación General.

8. CONCLUSIÓN.:

Se considera oportuna y debidamente justificada la posibilidad materializar el acceso a garajes, haciéndolo extensivo a todas las parcelas (concretamente a la A1 y B1) de las unidades de actuación de agrupación de bloques del PERI ACCIÓN nº 7, Avenida de Salamanca.

Salamanca a 29 de septiembre de 2010

Fdo.: José Ángel Perfontán Guerrero.
Arquitecto



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

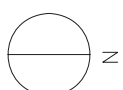
9. ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO Nº 1: SITUACIÓN

PLANO Nº 2: DELIMITACIÓN SUBUNIDADES A1 Y B1



P.E.R.I. ACCIÓN 7 AVDA. SALAMANCA



PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PERI ACCIÓN 7 "Avda. de Salamanca"

AVENIDA DE SALAMANCA, CALLES RIO JORDAN, SAN PASCABO, SANTA RITA Y REGATO DEL ANIS.

SITUACION.-

OCTUBRE/2010

ARQUITECTO

JOSE ANGEL PERPONTAN GUERRERO PLANO Nº:

1

El presente documento es copia de su original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o edición o traslado, requiere la previa autorización expresa de los autores, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.

