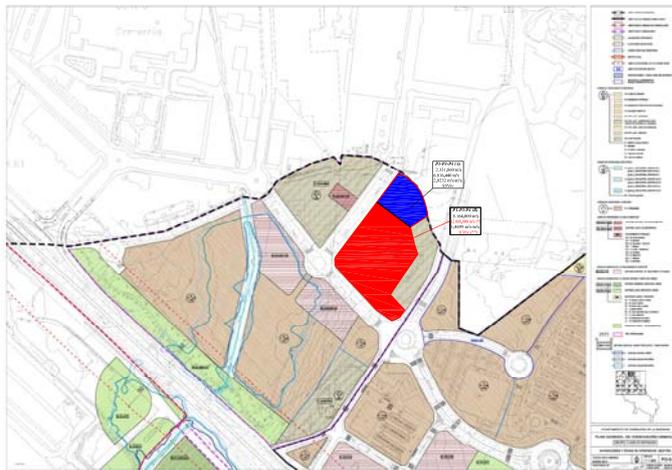


VIGENTE



Mapa de localización	Tabla de parcelas	Tabla de parcelas	Tabla de parcelas	Tabla de parcelas
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------



Observaciones y modificaciones:

- 1. Se ha modificado el color de la parcela P3 a azul.
- 2. Se ha modificado el color de la parcela P4 a rojo.

Mapa de localización	Tabla de parcelas	Tabla de parcelas	Tabla de parcelas	Tabla de parcelas
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

MODIFICADA

***ESTUDIO DE DETALLE  
SUELO URBANO CONSOLIDADO  
PARCELAS P1, P3 y P4  
SECTOR SUR-AE-PAS-1 "LOS PAULES"  
P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA  
(SALAMANCA)***

PETICIONARIOS:



EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:

D. ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ

FECHA:

30-JUNIO-2.025

**PUBLICACIÓN**

## ***1.- MEMORIA VINCULANTE***

## **DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)**

### **TÍTULO I.- OBJETIVOS**

### **TÍTULO II.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

### **TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PARÁMETROS ORDENACIÓN DETALLADA**

#### **CAPÍTULO II.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (artículo 94.- RUCyL)**

##### **II.1.1.- EDIFICACIÓN EXENTA ENTRE BLOQUES**

##### **II.1.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR**

#### **CAPÍTULO II.2.- SISTEMAS LOCALES (artículo 95.- RUCyL)**

#### **CAPÍTULO II.3.- NORMAS PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO (artículo 96.- RUCyL)**

#### **CAPÍTULO II.4.- UNIDADES DE NORMALIZACIÓN (artículo 97.- RUCyL)**

#### **CAPÍTULO II.5.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN (artículo 98.- RUCyL)**

#### **CAPÍTULO II.6.- PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS (artículo 99.- RUCyL)**

#### **CAPÍTULO II.7.- ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO (artículo 100.- RUCyL)**

### **TÍTULO IV.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 169.3.b.- RUCyL "MEMORIA VINCULANTE"**

#### **CAPÍTULO IV.1.- JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN INTERÉS PÚBLICO**

##### **IV.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

##### **IV.1.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO**

#### **CAPÍTULO IV.2.- IDENTIFICACIÓN DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN (SITUACIÓN ACTUAL vs PROPUESTA)**

#### **CAPÍTULO IV.3.- ANÁLISIS INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL**

### **TÍTULO V.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 136.1.- RUCyL "RESUMEN EJECUTIVO"**

#### **CAPÍTULO V.1.- ALTERACIONES EN LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE**

#### **CAPÍTULO V.2.- PLANO SITUACIÓN ALTERACIONES**

#### **CAPÍTULO V.3.- ÁMBITO Y DURACIÓN SUSPENSIÓN LICENCIAS**

### **TÍTULO VI.- ÁMBITO AFECTADO POR RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS**

### **TÍTULO VII.- AFECCIÓN DEL ÁMBITO A DESPLIEGUE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS**

### **TÍTULO VIII.- INNECESARIEDAD TRÁMITE AMBIENTAL**

## **DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)**

### **TÍTULO I.- OBJETIVOS**

Se redacta el presente Título para cumplir con las determinaciones contenidas en el artículo 136.- punto 1.- del RUCyL por el cual *“los Estudios de Detalle deben contener (...) una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación (...)”*.

El objetivo del presente texto titulado “ESTUDIO DE DETALLE SUELO URBANO CONSOLIDADO PARCELAS P1, P3 y P4 SECTOR SUR-AE-PAS-1 “LOS PAULES” P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)” es proceder a modificar tres de los parámetros de la ordenación detallada del ámbito definido en el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Esto es posible por aplicación de lo preceptuado en el artículo 131.- letra a.- del RUCyL por el cual *“los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener por objeto: a.-) en suelo urbano consolidado: completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada (...)”*.

Las modificaciones que se pretenden realizar con el presente Estudio de Detalle afectan a la ordenanza “R-9.- Residencial Los Paúles” y son los cambios en:

- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (\*)
- OCUPACIÓN MÁXIMA
- USOS COMPATIBLES EN “EDIFICACIÓN EXENTA ENTRE BLOQUES” (\*)

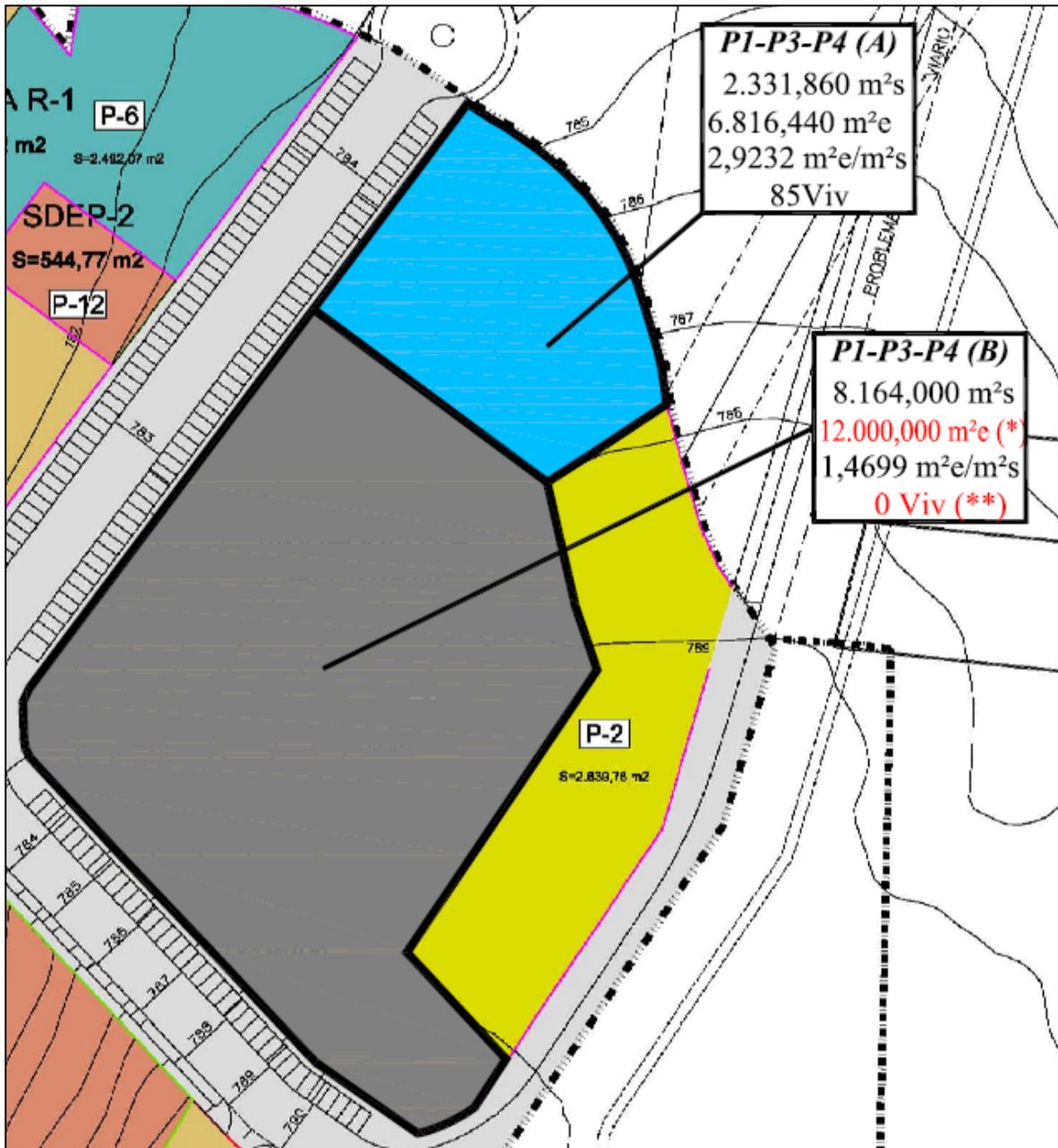
(\*) Como ha quedado demostrado en el Título IV.- “Desajustes Documentación P.G.O.U.” del Documento nº 1.- “Memoria Informativa” del presente Estudio de Detalle, estas modificaciones únicamente se incluyen para “corregir” los errores cometidos durante la redacción y tramitación del propio P.G.O.U. al asumir las determinaciones establecidas en el Plan Parcial y sus modificaciones.

Es decir, el P.G.O.U. no asumió íntegra ni correctamente lo establecido con anterioridad (como fija su “Memoria Vinculante”) tanto en su “Normativa Urbanística” como en sus “Planos de Ordenación”.

Dado que la “Memoria Vinculante” prevalece sobre la “Normativa Urbanística” y los “Planos de Ordenación” por aplicación de lo preceptuado en el artículo 176.- punto 1.- del RUCyL, lo correcto es aplicar lo establecido en aquella: es decir, el contenido del Plan Parcial y sus modificaciones.

### **TÍTULO II.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

Tal y como ha quedado manifestado en el Título anterior, se pretende dividir la parcela única actual en dos y cambiar los coeficientes de edificabilidad y ocupación de las parcelas resultantes.



- La parcela **P1-P3-P4 (A)** con fachada en la Avenida de Asturias y limítrofe con el término municipal de Santa Marta de Tormes) para uso residencial con las siguientes características:

- superficie: 2.331,86 m<sup>2</sup> s
- edificabilidad: 6.816,44 m<sup>2</sup> e
- coeficiente edificabilidad: 2,9232 m<sup>2</sup> e / m<sup>2</sup> s
- nº máximo viviendas: 85 unidades (con el número de viviendas de protección que le correspondan)

Se destinaría a uso residencial (dentro de un entorno residencial existente).

- La parcela **P1-P3-P4 (B)** con fachada a las Avenidas de Asturias, Galicia y de la Serna con las siguientes características:

- superficie: 8.164 m<sup>2</sup> s
- edificabilidad: 12.000 m<sup>2</sup> e
- coeficiente edificabilidad: 1,4699 m<sup>2</sup> e / m<sup>2</sup> s
- nº máximo viviendas: 0 unidades

(\*) Se destinaría a usos residencial comunitario y terciario-comercial. Al estar permitido según ordenanza de aplicación, un máximo del 40% de la edificabilidad residencial de la parcela para uso terciario-comercial, se podrá disponer de hasta un máximo de 4.800m<sup>2</sup> de edificabilidad para uso terciario-comercial siendo el resto de la edificabilidad de la parcela como uso predominante residencial comunitario. Con esta distribución, el uso residencial seguiría siendo el mayoritario dentro de la parcela y, por tanto, se cumpliría la ordenanza de aplicación. Así mismo el número de plazas mínimas establecidas por el Decreto Legislativo 2/2.014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León (BOCyL nº 167 de 1 de septiembre) se dispondría en superficie pudiendo cumplimentar las mismas con un aparcamiento subterráneo. Todo ello se desarrollaría dentro de un entorno residencial y comercial existente.

(\*\*) NO se asigna un número de viviendas pues queda para el uso "RESIDENCIA COMUNITARIA" así como a la implantación de actividades comerciales de proximidad como locales de venta minorista, restauración o servicios profesionales.

### **TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PARÁMETROS ORDENACIÓN DETALLADA**

#### **CAPÍTULO II.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (artículo 94.- RUCyL)**

Según se preceptúa en el artículo 94.- del RUCyL, 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 volumétrica"*
- 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 el caso de las parcelas P1, P3 y P4 del sector de suelo urbano consolidado SUR-AE-PAS-1 "Los Paúles", tenemos:

## II.1.1.- EDIFICACIÓN EXENTA ENTRE BLOQUES

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>RESIDENCIAL LOS PAULES</b>		<b>R-9</b>			
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación exenta en bloque abierto y vivienda unifamiliar					
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Se corresponde con el ámbito: <i>T-2. Los Paúles</i>					
<b>Usos en EDIFICACIÓN EXENTA EN BLOQUES</b>						
USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso específico</b>						
Residencial (*)						
<b>Usos compatibles</b>						
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X	X		
	Comercial	Comercio tradicional (*)	X	X		
		Autoservicio (*)	X	X		
		Supermercado (*)	X	X		
	Oficinas			X		
	Establecimientos restauración			X		
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X		
	Otros servicios terciarios			X		
Industrial	Servicios empresariales			X		
Equipamiento comunitario	Educativo		X	X		
	Cultural		X	X		
	Sanitario		X	X		
	Social y asistencial		X	X		
	Religioso		X	X		
	Deportivo		X	X		
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública		X	X	
		Otros servicios públicos			X	
Servicios urbanos				X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						
<p>A. En edificio exclusivo</p> <p>B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.</p> <p>C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.</p>						
<p>(*) Se realizan estos cambios por aplicación del artículo 176.- punto 1.- del RUCyL ya que la "Memoria Vinculante del P.G.O.U. tiene prevalencia sobre su "Normativa Urbanística" y sus "Planos de Ordenación". Aquella establece que se asume íntegramente el Plan Parcial del ámbito (y sus modificaciones) por lo cual:</p> <p>- el uso "residencial" sin especificar clase es "predominante - específico" pero no "compatible"</p> <p>- el uso "terciario" se puede desarrollar en "edificio exclusivo" sin distinguir categorías</p>						

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>RESIDENCIAL LOS PAULES</b>	<b>R-9</b>
<b>PARCELACIÓN Y VOLUMEN</b>		<b>EDIFICACIÓN EXENTA EN BLOQUES</b>
<b>Parcela mínima</b>	500 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo parcela</b>	18 m	
<b>Retranqueos</b>	Según plano de alineaciones del Plan Parcial	
<b>Edificabilidad</b>	P1, P3 y P4(A) = 2,9232 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s ; P1, P3 y P4(B) = 1,4699 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	
<b>Ocupación de parcela</b>	75%	
<b>Separación de bloques</b>	>H/2 siendo H la altura del bloque más alto, con un mínimo de 4 m.	
<b>Dimensiones bloque</b>	120 m lineales	
<b>Altura máxima</b>	4 plantas	
<b>Sótano</b>	Permitido	
<b>Bajo cubierta/ Ático</b>	Permitido	
<b>ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>		
<p>El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.</li> <li>▪ Se permite el aparcamiento de vehículos al descubierto.</li> <li>▪ Al menos el 50% de su superficie deberá ajardinarse.</li> </ul>		

## II.1.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

Usos en VIVIENDA UNIFAMILIAR						
USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso específico</b>						
Residencial	Vivienda	Unifamiliar				
<b>Usos compatibles</b>						
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X			
		Alojamiento de turismo rural	X			
	Comercial*	Comercio tradicional		X		
	Oficinas**			X		
	Otros servicios terciarios**		X			
Industrial	Talleres artesanales			X		
Equipamiento comunitario	Educativo		X			
	Cultural		X			
	Sanitario		X			
	Social y asistencial		X			
	Religioso		X	X		
	Deportivo		X			
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública		X		
		Otros servicios públicos		X		
	Servicios urbanos		X			
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. *Del mismo propietario de la vivienda ** Despachos domésticos						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						
<p>A. En edificio exclusivo</p> <p>B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.</p> <p>C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.</p>						
<b>PARCELACIÓN Y VOLUMEN</b>		<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR*</b>				
Tipología	Pueden ser aisladas, pareadas y adosadas					
Parcela mínima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 350 m<sup>2</sup>/vivienda aislada</li> <li>▪ 250 m<sup>2</sup>/vivienda pareada</li> <li>▪ 150 m<sup>2</sup>/vivienda adosada</li> </ul>					
Frente mínimo	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 18 m/ vivienda aislada</li> <li>▪ 10 m/vivienda pareada</li> <li>▪ 7 m/vivienda adosada</li> </ul>					
Retranqueos mínimos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 m a fachada y a linderos en viviendas aisladas</li> <li>▪ 3 m a fachada y a linderos de parcela en viviendas pareadas</li> <li>▪ 3 m a fachada en viviendas adosadas</li> </ul>					
Edificabilidad	Señalada en planos					
Ocupación de parcela	50%					
Altura máxima	2 plantas					
Sótano	Permitido					
Bajo cubierta/ Ático	Permitido					
* Para su desarrollo se deberá tramitar un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la parcela resultante del Proyecto de Actuación.						
<b>LIMITACIONES al nº de viviendas</b>						
El número máximo de viviendas se fija gráficamente por manzanas según ANEJO 1.						

En el caso de las parcelas P1, P3 y P4 del sector de suelo urbano consolidado SUR-AE-PAS-1 "Los Paúles" y por lo que respecta a:

- la edificabilidad: **NO SE MODIFICA EL VALOR TOTAL (18.816,440 m<sup>2</sup> e) →→→→ CUMPLE**
- la ocupación máxima: **SE AUMENTA AL 75% →→→→ CUMPLE**
- el uso compatible "Terciario" de la clase "Comercial" en las categorías "Comercio Tradicional, Autoservicio y Supermercado": **SE AÑADE LA SITUACIÓN "A" (EDIFICIO EXCLUSIVO) →→→→ CUMPLE**

#### **CAPÍTULO II.2.- SISTEMAS LOCALES (artículo 95.- RUCyL)**

Según se preceptúa en el artículo 95.- punto 1.- del RUCyL, los sistemas locales están formados por las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamiento público.

En el caso de las parcelas P1, P3 y P4 del sector de suelo urbano consolidado SUR-AE-PAS-1 "Los Paúles", NO EXISTEN SISTEMAS LOCALES →→→→ **NO APLICA**

#### **CAPÍTULO II.3.- NORMAS PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO (artículo 96.- RUCyL)**

Según se determina en el artículo 96.- del RUCyL, se deben establecer los criterios y normas para la protección, conservación y recuperación de los elementos incluidos en el Catálogo.

En el caso de las parcelas P1, P3 y P4 del sector de suelo urbano consolidado SUR-AE-PAS-1 "Los Paúles", NO EXISTEN ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO →→→→ **NO APLICA**

#### **CAPÍTULO II.4.- UNIDADES DE NORMALIZACIÓN (artículo 97.- RUCyL)**

Según se fija en el artículo 97.- del RUCyL, las unidades de normalización deben delimitarse para permitir la ejecución de las determinaciones del planeamiento, el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, la transformación de las parcelas edificables en solares, la finalización de los servicios urbanos y la regularización de las vías públicas existentes.

En el caso de las parcelas P1, P3 y P4 del sector de suelo urbano consolidado SUR-AE-PAS-1 "Los Paúles", NO EXISTE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN →→→→ **NO APLICA**

#### **CAPÍTULO II.5.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN (artículo 98.- RUCyL)**

Según se establece en el artículo 98.- del RUCyL, tanto los usos del suelo como las construcciones fuera de ordenación serán aquellas que no son conformes al planeamiento urbanístico, los que deban ser objeto de cesión, expropiación o demolición.

En el caso de las parcelas P1, P3 y P4 del sector de suelo urbano consolidado SUR-AE-PAS-1 "Los Paúles", NO EXISTEN USOS FUERA DE ORDENACIÓN →→→→ **NO APLICA**

## **CAPÍTULO II.6.- PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS (artículo 99.- RUCyL)**

Según se preceptúa en el artículo 99.- del RUCyL, los deberes urbanísticos exigibles deben ser cumplidos en un plazo determinado.

En el caso de las parcelas P1, P3 y P4 del sector de suelo urbano consolidado SUR-AE-PAS-1 "Los Paúles", SÍ SE HAN CUMPLIDO TODOS LOS DEBERES EXCEPTO EL DEBER DE EDIFICAR →→→→ **NO APLICA**

## **CAPÍTULO II.7.- ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO (artículo 100.- RUCyL)**

Según se determina en el artículo 100.- del RUCyL, las áreas de tanteo y retracto son zonas en las cuales las transmisiones onerosas están sujetas a dichas acciones.

En el caso de las parcelas P1, P3 y P4 del sector de suelo urbano consolidado SUR-AE-PAS-1 "Los Paúles", NO EXISTEN DICHAS ÁREAS →→→→ **NO APLICA**

## **TÍTULO IV.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 169.3.b.- RUCyL "MEMORIA VINCULANTE"**

Se incluye el presente Título para cumplir con las determinaciones del artículo 169.- apartado 3.- punto b.- del RUCyL. Efectivamente, en dicho artículo se determina que *"las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben (...) contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y, en especial, los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes incluyendo, al menos, un documento independiente denominada Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios y que se haga referencia a los siguientes aspectos:*

- 1º.- la justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público*
- 2º.- la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto*
- 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".*

## **CAPÍTULO IV.1.- JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN INTERÉS PÚBLICO**

### **IV.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Por un lado, la justificación de las tres modificaciones se sustenta en los siguientes factores:

1º.- MEJORAR la funcionalidad y accesibilidad de las parcelas ya que se permitirá, por un lado el acceso de camiones grandes para descarga de los elementos puestos a la venta (en la mayor y destinada a uso terciario) y por otro la orientación de la edificación para garantizar el soleamiento y ventilación adecuados (en la menor y destinada a uso residencial)

2º.- DIFERENCIAR las áreas en función de los usos de tal forma que se minimicen las posibles confusiones entre los usuarios de las edificaciones terciarias y residenciales

3º.- FACILITAR la visibilidad de las edificaciones terciarias para sus potenciales usuarios desde los puntos de interés cercanos como el hipermercado E.Leclerc, el taller de reparación Norauto, la tienda de suministro Obramat, los puntos de restauración (Burger King y Popeye's) y el parque comercial "Atalaya del Tormes"

4º.- AGRUPAR la edificación residencial propuesta a la existente en el término municipal de Santa Marta de Tormes

5º.- ACTUALIZAR las ordenanzas de aplicación a los requerimientos de los diferentes operadores de marcas comerciales para INCREMENTAR el atractivo de la parcela resultante para uso terciario como futuro lugar de implantación

6º.- ELIMINAR las dificultades existentes para un próximo desarrollo residencial ya que el tamaño medio de las viviendas resultantes en la parcela de uso residencial es el demandado actualmente (alrededor de 118,423 m<sup>2</sup> /ud).

7º.- EQUILIBRAR la oferta de vivienda y servicios y su adaptación a las necesidades actuales del municipio

8º.- OPTIMIZAR los solares disponibles, permitiendo los usos compatibles

9º.- FACILITAR la ejecución y gestión diferenciada de cada uno incrementando su viabilidad económica y funcional.

10º.- GARANTIZAR la movilidad peatonales y rodada con accesos independientes para cada parcela ya que se evita que el residente o visitante de la parcela (P1, P3 y P4)(A) no se cruce con clientes, trabajadores y operarios de la actividad de uso terciario de la (PA, P3 y P4)(B).

11º.- FIJAR otro acceso de clientes exclusivo para la actividad comercial en la Avenida de Galicia lo más alejado posible de la rotonda de acceso mencionada, minimizando la posible afección debida a la acumulación de vehículos

12º.- DEFINIR un acceso adicional para la actividad comercial para la carga/descarga en la Avenida de Asturias ya que es vial menos transitado y en el punto más alejado de la rotonda evitando cualquier afección a la misma. El uso del vehículo pesado para carga y descarga será de 2 veces al día como máximo con una media de tiempo de descarga de 30 minutos. Por ello, el camión dispone de un acceso cómodo y amplio de tal forma que el proceso de descarga se realiza en el interior de la parcela y se evita cualquier interferencia en el tránsito de vehículos de la Avenida de Asturias.

13º.- IMPEDIR que la Avenida de la Serna se utilice como acceso a la parcela por su interferencia en el tránsito de vehículos.

#### IV.1.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Por otro lado, el interés público de las tres modificaciones se sustenta en los siguientes factores:

1º.- MEJORAR el atractivo de las parcelas sujetas tanto al uso pormenorizado "residencial" como "terciario" de tal manera que se desarrollen satisfactoriamente unas edificaciones residenciales y comerciales adaptadas a las respectivas situaciones de mercado.

2º.- FACILITAR la implantación de nuevos desarrollos comerciales

3º.- FACILITAR la atracción de nuevos habitantes al municipio de Carbajosa de la Sagrada

4º.- FACILITAR la culminación del desarrollo urbanístico y edificatorio del sector pues sin los cambios propuestos, estas parcelas no han tenido suficiente atractivo comercial en los últimos diez años

5º.- SATISFACER las nuevas necesidades de los usuarios del futuro hospital del Grupo Recoletas que se está construyendo en la parcela del otro lado de la Avenida de Cantabria

6º.- RESPONDER a la alta demanda de vivienda en el área derivada del crecimiento poblacional y de la falta de oferta en el mercado inmobiliario local (tanto para compra como para alquiler), adecuando parte de los espacios habitacionales a la posible demandada de los empleados y profesionales del futuro hospital en la margen contraria de la Avenida de Asturias.

7º.- MEJORAR la integración en el entorno urbano y generar una transición armónica entre zonas residenciales consolidadas y comerciales cercanas (el almacén de materiales de construcción "Obramat", el restaurante "Burger King", el parque comercial "Atalaya del Tormes", el centro de servicios para el automóvil "Norauto", la estación de servicios, la tienda de deportes "Decathlon" y el hipermercado "Lecrecl").

8º.- MEJORAR el tejido social y urbano con la construcción de viviendas modernas y eficientes desde un punto de vista relativo a la eficiencia energética

9º.- GENERAR actividad económico y empleo local al promover la implantación de negocios y servicios

10º.- INCREMENTAR las sinergias positivas entre ambos usos debido a la proximidad de los servicios a los residentes

11º.- GARANTIZAR una organización funcional del espacio urbano de tal forma que se eviten los conflictos entre actividades, tomando medidas para eliminar los impactos visuales como barreras "verdes" en el cerramiento de separación entre ambas parcelas

12º.- PROMOVER un modelo de ciudad compacto y sostenible que favorezca la movilidad y reducción de desplazamientos

13º.- CREAR una comunidad solar con la ejecución de una instalación fotovoltaica de hasta 300 kw en la cubierta del edificio comercial de tal forma que los residentes en un radio de 2 km puedan beneficiarse de una energía 100% renovable sin necesidad de inversión ni instalación por parte de los futuros usuarios con un ahorro inmediato de hasta el 30% en sus facturas de energía. (\*\*)

14º.- INSTALAR ocho plazas de aparcamiento con cargadores eléctricos de carga rápida para los vecinos, clientes y usuarios del hospital.

15º.- FACILITAR la accesibilidad de personas con movilidad reducida y familias con carritos de bebé

16º.- FACILITAR las posibles ampliaciones o reformas futuras de los espacios comerciales debido a la mayor adaptabilidad de las edificaciones de una sola planta en superficie.

17º.- IMPULSAR la economía local y el empleo ya que el Estudio de Detalle se ubica en una zona con notable potencial económico-comercial en coherencia con el uso terciario contemplado en la normativa urbanística vigente.

Su desarrollo completará y reforzará el dinamismo de este entorno estratégico ya que se prevé la creación de más de 90 empleos fijos así como la generación de más de 150 puestos de trabajo adicionales durante las fases de construcción y mantenimiento los cuales suponen una oportunidad directa de desarrollo para la población del municipio.

18º.- REDUCIR el desempleo ya que los potenciales operadores implicados han trasladado su voluntad expresa de colaborar con la bolsa de empleo del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada, priorizando así la contratación local.

19º.- BENEFICIAR económica y directamente al Ayuntamiento a través del pago de tasas urbanísticas, licencias e impuestos locales.

20º.- REFORZAR y MEJORAR los servicios municipales ya que al tratarse de un proyecto a largo plazo, dichos ingresos tendrán carácter recurrente en el tiempo, dotando al Ayuntamiento de nuevas fuentes de financiación estables sin aumentar la presión fiscal a los ciudadanos.

21º.- INCORPORAR soluciones habitacionales y de servicios innovadores (actualmente inexistentes en Carbajosa de la Sagrada), de la mano de operadores internacionales de reconocido prestigio. Esto ampliará la oferta local y situará al municipio como referente provincial frente a otras localidades del entorno.

22º.- MEJORAR la funcionalidad y aportar un valor añadido directo a los usuarios del futuro hospital contiguo al igual que al resto de los habitantes de Carbajosa de la Sagrada y a su calidad de vida.

23º.- DISMINUIR las necesidades de energía eléctrica porque no se precisan sistemas de ventilación, iluminación ni evacuación (\*\*)

24º.- INCREMENTAR la gestión de del agua con la implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en el aparcamiento en superficie con pavimentos permeables que favorezcan la infiltración del agua de lluvia y la mitigación del riesgo de encharcamiento (\*\*)

25º.- INTEGRAR vegetación originaria de la zona en los taludes propuestos que disminuyen la altura de los muros de contención del tal manera que se mejore la biodiversidad (\*\*)

(\*\*) Estas razones que justifican el interés público del presente Estudio de Detalle se asumen como compromisos específicos por parte de los promotores del mismo.

## **CAPÍTULO IV.2.- IDENTIFICACIÓN DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN (SITUACIÓN ACTUAL vs PROPUESTA)**

### **IV.2.1.- MODIFICACIÓN nº 1: "DIVISIÓN DE LA PARCELA ACTUAL (P1, P3 y P4) EN DOS"**

La modificación nº 1 consiste en la "división" de la parcela actual en dos nuevas con edificabilidades netas sobre parcela diferentes:

- Situación Actual:	parcela única (P1, P3 y P4)
superficie:	10.495,860 m <sup>2</sup> s
edificabilidad:	18.816,440 m <sup>2</sup> e
uso predominante:	residencial
coeficiente edificabilidad:	1,7927 m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s
nº máximo viviendas:	85 uds

- Situación Propuesta:	primera parcela (P1, P3 y P4)(A)
superficie:	2.331,860 m <sup>2</sup> s
edificabilidad:	6.816,440 m <sup>2</sup> e
uso predominante:	residencial
coeficiente edificabilidad:	2,9232 m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s
nº máximo viviendas:	85 uds
	segunda parcela (P1, P3 y P4)(B)
superficie:	8.164,000 m <sup>2</sup> s
edificabilidad:	12.000,000 m <sup>2</sup> e (*)
uso predominante:	residencial
coeficiente edificabilidad:	1,4699 m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s
nº máximo viviendas:	0 uds

(\*) De esta manera se podría ejecutar un edificio de uso terciario – comercial de hasta 4.800,000 m<sup>2</sup> (por lo cual se cumpliría el máximo permitido del 40% de la edificabilidad total de la parcela) y al menos de 7.200,000 m<sup>2</sup> e para uso residencial. Con esta distribución, el uso residencial seguiría siendo el mayoritario dentro de la parcela y, por tanto, se cumpliría la ordenanza de aplicación. Así mismo el número de plazas mínimas establecidas por el Decreto Legislativo 2/2.014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León (BOCyL nº 167 de 1 de septiembre) se dispondría en superficie pudiendo cumplimentar las mismas con un aparcamiento subterráneo.

#### IV.2.2.- MODIFICACIÓN nº 2: “AUMENTO DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA”

La modificación nº 2 consiste en el aumento de la ocupación máxima de la parcela:

- Situación Actual:	60%
- Situación Propuesta:	75%

#### IV.2.3.- MODIFICACIÓN nº 3: “ADICIÓN NUEVA SITUACIÓN USO COMPATIBLE COMERCIAL”

La modificación nº 3 consiste en la adición de una nueva situación en el uso compatible “Terciario” en la clase “Comercial” en las categorías “Comercio Tradicional y Supermercado”

- Situación Actual:	situación “B”:	en planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial
- Situación Propuesta:	situación “A”:	en edificio exclusivo
	situación “B”:	en planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial

### **CAPÍTULO IV.3.- ANÁLISIS INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL**

Dado que no se producen alteraciones en los parámetros de ordenación general del sector (ni delimitación, usos o edificabilidad), ni en las superficies destinadas a dotaciones urbanísticas públicas (espacios libres, equipamientos y plazas de aparcamiento) ni en la normativa urbanística de aplicación (alturas, fachadas etc...) excepto en el número de parcelas, en su ocupación y en una situación extra de un uso compatible, se puede concluir fácilmente que la influencia en el modelo territorial es NULA.

### **TÍTULO V.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 136.1.- RUCyL "RESUMEN EJECUTIVO"**

Se incluye el presente Título.- "Resumen Ejecutivo" para cumplir con las determinaciones contenidas en el artículo 136.- punto 1.- del RUCyL por las cuales "(...) los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión".

### **CAPÍTULO V.1.- ALTERACIONES EN LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE**

Las alteraciones en la ordenación detallada vigente afectan únicamente a la ordenanza "R-9.- Residencial Los Paúles" y son

- edificabilidad: (P1, P3 y P4)(A) 2,9232 m<sup>2</sup> e/m<sup>2</sup> s  
(P1, P3 y P4)(A) 1,4699 m<sup>2</sup> e/m<sup>2</sup> s
- ocupación máxima: 75%
- uso compatible: "Terciario" en clase "Comercial" en las categorías "Comercio Tradicional, Autoservicio y Supermercado" en las situaciones "A" (edificio exclusivo) y "B" (en planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial)

### **CAPÍTULO V.2.- PLANO SITUACIÓN ALTERACIONES**

En el plano de Ordenación PO-01.- "ORDENANZAS PROPUESTAS" del Documento nº 4.- "Planos de Ordenación (DN-PO) queda reflejada la única alteración propuesta.

### **CAPÍTULO V.3.- ÁMBITO Y DURACIÓN SUSPENSIÓN LICENCIAS**

El ámbito de suspensión de las licencias está formado por todas las parcelas sujetas a la Ordenanza "R9.- Residencial "Los Paules"" de la Ordenación Detallada del sector SUR-AE-PAS-1 "Los Paúles" del P.G.O.U. de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) aprobada definitivamente de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 156.- punto 1.- del RUCyL.

Por otro lado y según lo preceptuado en el mismo artículo 156.- punto 1.- del RUCyL, los tipos de licencias que se suspenden son todas las indicadas en el artículo 288.- del RUCyL de la:

- letra a.-: párrafos 1º, 2º, 3º y 4º
- letra b.-: párrafos 1º y 2º

Finalmente y por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 156.- punto 5.- letra b.- del RUCyL, la duración de la suspensión de las licencias:

- comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle

- se mantiene hasta la consecución del primero de los siguientes hitos:

- 1º.- hasta la entrada en vigor del Estudio de Detalle
- 2º.- hasta el transcurso de UN (1) año

## **TÍTULO VI.- ÁMBITO AFECTADO POR RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS**

Dado que el presente Estudio de Detalle se desarrolla en un ámbito clasificado como "suelo urbano consolidado" con la condición de "solar", consecuencia de la finalización completa del desarrollo urbanístico de un sector de suelo urbanizable incluyendo Plan Parcial, Proyecto de Actuación (con determinaciones completas de reparcelación y urbanización), ejecución y recepción de obras de urbanización que justificó NO ESTAR AFECTADO POR RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS, éste tampoco lo está.

## **TÍTULO VII.- AFECCIÓN DEL ÁMBITO A DESPLIEGUE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS**

Por el mismo motivo que en el título anterior, el ámbito de suelo urbano consolidado SUR-AE-PAS-1 "LOS PAULES" NO AFECTA AL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

## **TÍTULO VIII.- INNECESARIEDAD TRÁMITE AMBIENTAL**

Dado que el presente Estudio de Detalle modifica tres parámetros de ordenación detallada en suelo urbano consolidado con la categoría de "solar", NO será necesario someterlo a trámite ambiental por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 52bis.- punto 2.- de la LUCyL (que se añade por el artículo 3.- de la Ley 4/2.008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo publicadas en el BOCyL nº 181 de 18 de septiembre) las cuales establecen que "*serán objeto de evaluación de impacto ambiental, los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada incluidas sus revisiones y modificaciones cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2.000 o en suelo rústico con protección natural salvo si afectan exclusivamente a suelo urbano*".

En nuestro caso, el Estudio de Detalle es una modificación del instrumento de planeamiento con ordenación detallada que afecta exclusivamente a suelo urbano por lo cual NO se somete a trámite ambiental.

Salamanca, 19 de junio de 2.025

El Redactor del Memoria Vinculante (DN-MV):

Isidro Mesonero Álvarez  
Ingeniero de Caminos

## ***2.- NORMATIVA URBANÍSTICA***

**NO EXISTE**

### ***3.- RELACIÓN COMPLETA DOCUMENTOS***

# **RELACIÓN COMPLETA DOCUMENTOS**

***(artículo 175.- punto 2.- RUCyL)***

## **DOCUMENTO n° 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)**

### **TÍTULO I.- ANTECEDENTES**

### **TÍTULO II.- DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA**

#### **CAPÍTULO II.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (artículo 94.- RUCyL)**

II.1.1.- EDIFICACIÓN EXENTA ENTRE BLOQUES

II.1.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

#### **CAPÍTULO II.2.- SISTEMAS LOCALES (artículo 95.- RUCyL)**

#### **CAPÍTULO II.3.- NORMAS PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO (artículo 96.- RUCyL)**

#### **CAPÍTULO II.4.- UNIDADES DE NORMALIZACIÓN (artículo 97.- RUCyL)**

#### **CAPÍTULO II.5.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN (artículo 98.- RUCyL)**

#### **CAPÍTULO II.6.- PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS (artículo 99.- RUCyL)**

### **TÍTULO III.- DESAJUSTES DOCUMENTACIÓN P.G.O.U.**

#### **CAPÍTULO III.1.- DESAJUSTE n° 1: EDIFICABILIDAD NETA PARCELA**

#### **CAPÍTULO III.2.- DESAJUSTE n° 2: USOS COMPATIBLES**

#### **CAPÍTULO III.3.- DESAJUSTE n° 3: USO TERCIARIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO**

#### **CAPÍTULO III.4.- CONCLUSIONES SOBRE LOS DESAJUSTES P.G.O.U. – PLAN PARCIAL**

### **TÍTULO IV.- JUSTIFICACIÓN LEGISLATIVA**

## **DOCUMENTO n° 2: PLANOS INFORMACIÓN (DI-PI)**

DI – PI.01.- SITUACIÓN

DI – PI.02.- EMPLAZAMIENTO

DI – PI.03.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

DI – PI.04.- PLANEAMIENTO DESARROLLO VIGENTE

DI – PI.05.- SITUACIÓN VIGENTE PARCELAS P1, P3 y P4

- PI.05.1.- P.G.O.U.

- PI.05.2.- REPARCELACIÓN

# **DOCUMENTO n° 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)**

## **TÍTULO I.- OBJETIVOS**

## **TÍTULO II.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

## **TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PARÁMETROS ORDENACIÓN DETALLADA**

### **CAPÍTULO II.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (artículo 94.- RUCyL)**

#### **II.1.1.- EDIFICACIÓN EXENTA ENTRE BLOQUES**

#### **II.1.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR**

### **CAPÍTULO II.2.- SISTEMAS LOCALES (artículo 95.- RUCyL)**

### **CAPÍTULO II.3.- NORMAS PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO (artículo 96.- RUCyL)**

### **CAPÍTULO II.4.- UNIDADES DE NORMALIZACIÓN (artículo 97.- RUCyL)**

### **CAPÍTULO II.5.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN (artículo 98.- RUCyL)**

### **CAPÍTULO II.6.- PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS (artículo 99.- RUCyL)**

### **CAPÍTULO II.7.- ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO (artículo 100.- RUCyL)**

## **TÍTULO IV.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 169.3.b.- RUCyL “MEMORIA VINCULANTE”**

### **CAPÍTULO IV.1.- JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN INTERÉS PÚBLICO**

#### **IV.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

#### **IV.1.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO**

### **CAPÍTULO IV.2.- IDENTIFICACIÓN DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN (SITUACIÓN ACTUAL vs PROPUESTA)**

### **CAPÍTULO IV.3.- ANÁLISIS INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL**

## **TÍTULO V.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 136.1.- RUCyL “RESUMEN EJECUTIVO”**

### **CAPÍTULO V.1.- ALTERACIONES EN LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE**

### **CAPÍTULO V.2.- PLANO SITUACIÓN ALTERACIONES**

### **CAPÍTULO V.3.- ÁMBITO Y DURACIÓN SUSPENSIÓN LICENCIAS**

## **TÍTULO VI.- ÁMBITO AFECTADO POR RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS**

## **TÍTULO VII.- AFECCIÓN DEL ÁMBITO A DESPLIEGUE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS**

## **TÍTULO VIII.- INNECESAREIDAD TRÁMITE AMBIENTAL**

## **DOCUMENTO n° 4: PLANOS ORDENACIÓN (DN-PO)**

DN – PO.01.- SITUACIÓN MODIFICADA PARCELAS P1, P3 y P4

.- PO.01.1.- P.G.O.U.

.- PO.01.2.- REPARCELACIÓN

DN – PO.02.- UBICACIÓN ALTERACIONES PARCELAS P1, P3 y P4 (VIGENTE vs MODIFICADA)

.- PO.02.1.- P.G.O.U.

.- PO.02.2.- REPARCELACIÓN

DN – PO.03.- ENTORNO

## **DOCUMENTO n° 5: ESTUDIO ECONÓMICO (DN-EE)**

**TÍTULO I.- OBJETIVOS**

**TÍTULO II.- JUSTIFICACIÓN NO DESARROLLO ESTUDIO ECONÓMICO**