



Solicitante: Departamento de Patrimonio.

Asunto: Consulta formulada
enajenación a las parcelas FN-3 y FN-4.

en relación a la

Emplazamiento: Ámbito de las Eras.

En relación con el asunto de referencia y a petición de directora del Departamento, desde el punto de vista técnico se emite el siguiente informe:

realiza
consulta de advertencia, manifestando lo siguiente:

1.- Las geometría de las áreas uniformes denominadas 2, cuyo área de movimiento es un cuadrado de 22 x 22 m., conlleva una tipología de torre con cuatro viviendas por planta como las del entorno, teniendo una vivienda en cada planta que tiene la fachada al interior de la parcela, no teniendo frente a espacio público ya que las áreas uniformes denominadas 3 en ambas parcelas son patios libres privados de parcela, por lo que dichos espacios deberían cumplir, por separado o creando una servidumbre registrada, las condiciones establecidas en el apartado 3a), 3b),y 3d) de artículo 303 referente a exteriorización preceptiva para usos residenciales, del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. Ello es materialmente imposible al menos en cuanto a la exigencia de que el espacio privado, en lo referente a luces rectas (siempre dentro del límite de propiedad) de las dependencias de las viviendas afectadas, tengan una dimensión igual a la altura de cornisa, que en la parcela FN-3 será de 43 m., y en la parcela FN-4 de 26,75 m. (en aplicación del artículo 396 del PGOUVa), por lo que estas viviendas incumplirían la exteriorización y no se podrían realizar. Por tanto la opción viable sería una torre en "L" con tres viviendas por planta (menores de 90 metros útiles) que cumplen la exteriorización pero que, como contrapartida, impide que se materialice la edificabilidad asignada en una cantidad muy importante.

2.- Por otra parte se entiende que las alineaciones de los bloques edificados dentro de las áreas de movimiento son obligatorias cuando dan a espacio público, pero esta cuestión debería de confirmarse.

3.- Por último solicita si proceden las actuaciones necesarias que permitan modificar mediante el instrumento urbanístico preciso, la ordenación de cada una de las fincas y el cumplimiento con el art. 303 – Exteriorización del vigente PGOU.

Respondiendo a la consulta, que presupone la imposibilidad de materializar la totalidad de la edificabilidad asignada a cada una de las fincas objeto de subasta (con la afección consiguiente a su valoración), tras analizar y testar la ordenación urbanística establecida por el plan general vigente, se manifiesta lo siguiente:

1. Se ha comprobado que la ordenación proyectada, en contra de lo afirmado en la consulta, es compatible con la materialización del aprovechamiento máximo asignado a las fincas, con soluciones tipológicas de cuatro viviendas por planta para las torres en altura, que satisfacen los requisitos de exteriorización establecidos en la normativa del plan. Con los sólidos capaces configurados por los parámetros de la ordenación (alturas máximas de edificación de B+XII y B+IV en la parcela FN-3, y B+VII y B+III en la parcela FN-4; y sus correspondientes áreas de movimiento en planta), los espacios libres interiores de las parcelas son suficientes para garantizar la accesibilidad y las luces rectas de todas las



viviendas con fachada a los mismos (la propia ordenación proyectada impone sus servidumbres estableciendo las separaciones entre los edificios)

2. Las alineaciones de los bloques dentro del área de movimiento no son obligatorias. Sí que obligan las líneas que delimitan el área de movimiento, en cuanto marcan el límite de la zona edificable, con los retranqueos y vuelos regulados por el plan.

3. Por lo tanto, la solicitud de proceder a modificar la ordenación detallada de las fincas, por ejemplo permitiendo una planta más en las zonas de B+IV (baja más cuatro plantas) en la parcela FN-3 y de B+III (baja más tres plantas) en la parcela FN-4, pasando a B+V y B+IV respectivamente, para eliminar una vivienda de las cuatro que conformarían cada planta tipo de las torres, y materializarlas en la planta a mayores que se permita, debe ser rechazada. No está justificada y resulta en estos momentos innecesaria.

Como conclusión, se informa que será en fase de redacción de proyecto donde se establezca la ordenación arquitectónica de cada una de las fincas y el cómputo de la edificabilidad de cada área uniforme, habiéndose comprobado que con la norma urbanística en vigor, el aprovechamiento es materializable sobre cada área uniforme sin necesidad de modificar la ordenación del ámbito.

Lo que se informa a los efectos oportunos

Valladolid, a 16 de noviembre de 2016

El director de Área de urbanismo,
vivienda e infraestructuras

El redactor del pliego de prescripciones técnicas

Pablo Gigosos Pérez

Miguel Ángel Manrique Escaño