

2/2000 F

17.2.2000

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA UEI-8 DELIMITADA POR EL
CAMINO DE LA MIRANDA Y EL CAMINO DE FIGUELDO EN EL TERRENO
MUNICIPAL DE PALENCIA**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 DILIGENCIA.- El presente documento ha
 sido aprobado inicialmente por Comisión
 de Gobierno en sesión de 02 MAR 2000

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 DILIGENCIA.- El presente documento ha
 sido aprobado definitivamente por el
 pleno Municipal, en sesión de 01 SEP 2000
 EL SECRETARIO,

MEMORIA:

- 1.- PRELIMINARES
- 2.- OBJETO
- 3.- JUSTIFICACIÓN
- 4.- FUNDAMENTACIÓN LEGAL
- 5.- EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA
- 6.- REGIMEN DEL SUELO EN LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON
- 7.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE SOBRE LA UEI-8
- 8.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACION PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

PLANOS:

01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/5000 y 1/2000
02	FOTOGRAMÉTRICO MUNICIPAL	1/1000
03	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1/500
04	PARCELARIO	1/500
05	CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, REGULACIÓN DEL SUELO Y DE EDIFICACIÓN, SEGÚN PGOU.	1/1000
06	RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO SEGÚN PGOU	1/1000
07	ALINEACIONES Y RASANTES VIGENTES	1/1000
08	EDIFICABILIDAD SEGÚN ALINEACIONES Y NÚMERO DE ALTURAS VIGENTES	1/500
09	CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, REGULACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN, SEGÚN PROPUESTA	1/1000
10	REGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO SEGÚN E.D. PROPUESTO	1/1000
11	ALINEACIONES PROPUESTAS	1/1000
12	SECCIONES RED VIARIA	1/100
13	ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA: COTAS	1/500
14	EDIFICABILIDAD SEGÚN ALINEACIONES PROPUESTAS	1/500
15	SUPERFICIES COMPARADAS: PGOU Y NUEVA PROPUESTA	1/500



1. PRELIMINARES.

A petición de D. Braulio González Carranza, como administrador de la empresa BRAGOCA, S.L., se redacta documento conteniendo Estudio de Detalle sobre el sector UEI-8 correspondiente al P.G.O.U. de Palencia.

Se encarga el trabajo a los arquitectos D. Juan Ignacio Fernández Magadán, colegiado en el C.O.A.C.Y.L.E., con el nº 2292, y a D. Enrique Saiz Martín, colegiado nº 569 del mismo colegio, ambos con estudio profesional en Burgos, calle Santander, 6 – 4º . 4.

2. OBJETO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el PGOU para la Unidad de Ejecución Incorporada nº 8.

3. JUSTIFICACIÓN

La modificación de alineaciones y volúmenes edificados se propone con el fin de adecuarlas al levantamiento topográfico realizado (que se incorpora en este Estudio de Detalle como plano nº3) y al plano fotogramétrico municipal (que se incorpora como plano nº 2), con el cual coincide. Estos planos presentan variaciones de forma y superficie sobre los del PGOU a Escala 1:1.000, resultando inferior a la que figura en la Escritura Pública.

Asimismo, se procede a una pequeña reordenación de los volúmenes previstos en el PGOU, sin que ello suponga reducción de los espacios destinados a Viales, Espacios Libres de cesión, o equipamientos, sino al contrario, ya que estos estándares e infraestructuras se ven incrementados.

Este reajuste de disposición de volúmenes permite mantener la única tipología de vivienda predominante, establecida por el PGOU para esta parcela, que es la unifamiliar adosada con el espacio libre de uso privado, aunque ello supondrá pérdida de edificabilidad al dejar sin edificar una parte de la parcela para convertirla en patio privado. Se ha estimado que de este modo la zona quedará resuelta con mejor criterio, con mayor uniformidad ambiental y con más posibilidades de composición estética.

Tampoco se origina incremento del volumen edificado, ni de la superficie total edificada, ni de la ocupación en planta, que se mantienen por debajo de las previstas actualmente en el PGOU. Las densidades se mantienen asimismo por debajo de las previstas actualmente en el P.G.O.U.

En cuanto a las alturas máximas, se mantienen las fijadas por el Plan General de Ordenación Urbana, así como la densidad y el uso exclusivo o predominante que es el residencial, manteniendo asimismo la tipología predominante en el PGOU para esta parcela o Unidad de Ejecución que es la vivienda unifamiliar adosada.

En iguales términos, no se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

La fundamentación reside en la capacidad otorgada por la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, de obligado cumplimiento. En concreto, tiene que ver con los artículos citados a continuación:

Art. 33.3

Los instrumentos de planeamientos de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a las que se apliquen:

- a) Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.*
- b) Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.*
- c) Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico"*

Art. 45.1. b)

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- b) en los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.*

Art. 45.3

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los Art. 42 o 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Ello, únicamente con la finalidad establecida en algunos puntos del art. 65 del Reglamento de Planeamiento que aún habiendo sido derogado por el Decreto 223/99 de 5 de agosto, debe ser considerado como asumido por el art. 45 de la Ley 5/99, sobre todo teniendo en cuenta que en este caso, ni siquiera se produce modificación ni de las determinaciones de Ordenación General del PGOU, ni de las determinaciones de la Ordenación Detallada.

5. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA.

Palencia dispone, para la ordenación de su territorio, de un Plan General, aprobado definitivamente por la Comunidad de Castilla y León, consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por Orden de 1 de diciembre de 1.992 y cuyas Normas fueron publicadas por el B.O.P de 31 de diciembre de 1.992.

El vigente PGOU, se ajusta y está redactado conforme a la derogada Ley 8/90 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico.

La ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en su disposición Transitoria Tercera ha tenido en cuenta esta situación.

6. REGIMEN DEL SUELO EN LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

La UEI-8 esta clasificada en el PGOU como suelo urbano para uso Residencial y Equipamientos.

Según la Disposición Transitoria Tercera, punto 1 de la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León:

En los municipios con planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta ley, y en tanto no se adapten a ella conforme a la Disposición Transitoria Primera, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en esa ley, con las siguientes particularidades: .../...

b) En el suelo urbano incluido en Unidades de Actuación, Unidades de Ejecución o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que para determinar el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos incluidos en Areas de Reparto, las referencias al aprovechamiento medio del sector se entenderán hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.

En idénticos términos los artículos:

Art. 12. b)

En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías: b) suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sea precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente a la existente."

Art. 17.1

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezcan esta ley y el planeamiento urbanístico.

Art. 17. 2.b)

A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les correspondan respecto del permitido por el planeamiento urbanístico y que será:

.../...

b) En el suelo urbano no consolidado de los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana:

1º. En sectores incluidos en conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

2º. En los demás sectores, el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Art. 17.3

En el suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

Art. 18.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán las obligaciones de cumplir los deberes definidos en este artículo.

.../...

3. En suelo urbano no consolidado, los propietarios deberán:

a) costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinatarios a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

c) proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística."

7. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE SOBRE LA UEI-8.

Tal como se ha indicado, la parcela que nos ocupa está clasificada por el Plan General como Suelo Urbano, con Unidad de Ejecución Incorporada y resuelta a nivel de planificación, aunque no así a nivel de gestión, por lo que una vez tramitado el presente Estudio de Detalle, deberá ejecutarse el Proyecto de Actuación a los efectos de aplicación de los derechos de aprovechamiento urbanístico de los propietarios, los de la Administración y la escrituración de los suelos privados y de cesión obligatoria: QL-1, QL-21, EL-4, EL-1, EL-2, EL-3 y VL-3 debidamente urbanizados.

Esta parcela tuvo anteriormente aprobado el Excmo. Ayuntamiento, un Estudio de Detalle en sesión plenaria de fecha 8 de octubre de 1.990 que fue modificado por el PGMOU en los siguientes aspectos:

- disminuyendo su edificabilidad en más de 8.000 m³.
- aumentando los ELUPS en más de 1.000 m².
- introduciendo los Equipamientos QL-1 y QL-21 como de cesión obligatoria.
- diseñando un viario diferente.

Por todo ello se considera que se trata de una UEI modificada y que los estándares válidos son los fijados por el PGMOU, que son los siguientes:

Determinaciones del Planeamiento en la UEI-8

Superficie lucrativa total edificable	6.843,49 m ²
Superficie de cesión a Vial VG-7	65,03 m ²
Superficie Equipamiento QL-1	1.415,11 m ²

Superficie ELUPS (EL-2, EL-3, EL-4.)	1.986,12 M2
Superficie ELUP EL-1	253,81 M2
Superficie Equipamiento Deportivo QL-21	1.054,21 M2
Superficie Cesión VL-3 y Aceras	3.371,79 m2
Superficie Ocupación en Planta	2.224,71 m2
Superficie E.L.U. Privado	2.058,94 m2
Nº plantas máximo	2 plantas y Atico
Altura máxima edificación sobre rasante	7 m2

Otros condicionantes:

Previsión del Programa	I Cuatrienio
Iniciativa de Planeamiento	Privada
Figura de Planeamiento	Estudio Detalle
Sistema de Actuación	Compensación
Superficie de la Unidad de Ejecución	12.430,42 m2

Determinaciones para la Gestión y Ejecución de la UEI-8:

Aprovechamiento Tipo de la UEI nº 8, ARI 8	0,931 UA.
--	-----------

8. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.**Situación:**

La UEI-8 se encuentra situada al sureste del Camino de la Miranda , en su cruce con la Acequia y con el camino de Figueldo, quedando rodeada por éstos en el tramo noreste, sureste y sur, y lindando con el resto de finca matriz por el sur-suroeste y con el camino de la Miranda por el oeste.

Tiene una superficie delimitada por el P.G.O.U. de 14.198,65 m², y en escritura pública de 14.855 m².

Está dotada con todos los servicios de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, red de saneamiento, acceso rodado e iluminación, y se encuentra rodeada de un gran número de equipamientos educativos a nivel general (para toda la ciudad).

Determinaciones urbanísticas de la propuesta:

Las variaciones propuestas en el Estudio de Detalle sobre las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia consisten en la adaptación de las zonas a la superficie real de la parcela y también a su forma topográfica, resultando prácticamente idénticas en cuanto a parámetros edificatorios y formales, resultando mayores los espacios destinados a cesiones, como los espacios libres de uso público, los equipamientos y los viales.

La segunda modificación consiste en distribuir los volúmenes previstos en esa zona para hacerlos idénticos a la predominante, pasando las viviendas sin jardín a que todos lo tengan.

Parámetros urbanísticos de la propuesta del Estudio de Detalle:

Superficie lucrativa total edificable (incluidos viales interiores de parcela)	6.805,00 m ²
Superficie de cesión a vial VG-7	665,04 m ²
Superficie de equipamiento QL-1	1.505 m ²
superficie de espacio libre ELUP (EL-21, EL-31,EL-4)	2.207,16 m ²
Superficie de espacio libre ELUP EL-1	253,81 m ²
Superficie de equipamiento deportivo QL-21	1.244 m ²
Superficie de cesión VL-3 y aceras	3.967.71 m ²
Ocupación en planta	2.145,11 m ²
Superficie espacio libre privado	2.209,85 m ²
Nº de plantas máximo	2 plantas y ático
Altura máxima de edificación sobre rasante	7 m

Como puede observarse, todos los parámetros son iguales al P.G.O.U. o bien más beneficiosos que éstos por conllevar menos edificabilidad, menor ocupación en planta y mayores espacios públicos y equipamientos.

Determinaciones para la gestión y ejecución de la UEI-8 (ARI-8):

Las mismas que las previstas por el P.G.O.U.:

Aprovechamiento tipo del ARI-8: **0,931 U A**

Teniendo en cuenta la edificabilidad de los terrenos de equipamiento de cesión al Ayuntamiento. Las Normas Urbanísticas serán las del PGOU del Ayuntamiento de Palencia.

Gestión:

De acuerdo con el art. 74, apdo. 3º, de la ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

"Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el art. 76, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga."

En ese momento, pues, y en función de los propietarios, se fijará el sistema de actuación. La gestión se ajustará a lo establecido en la Ley 5/99 y los artículos vigentes del Reglamento de Gestión, tras el Decreto de la Junta de Castilla y León en relación a los preceptos que resulten de aplicación.

Descripción de la propuesta:

En la zona norte de la parcela, y tal y como describe el P.G.O.U., se dispone una parcela de 1.505,56 m² de equipamiento (QL-1) de cesión al Ayuntamiento, que linda con el nuevo vial VG-7, en ejecución en la actualidad, y asimismo con los viales interiores VL-3.

Detrás de esta parcela y lindando con el VL-3 se disponen 9 viviendas unifamiliares adosadas.

En la zona este, y lindando con el VG-7, se dispone una zona de espacio libre ELUP de 1.533,37 m² (EL-4) y debajo de la misma en el sentido de la visión del plano, se encuentran 11 viviendas unifamiliares adosadas.

Al sur se emplaza el equipamiento deportivo QL-21, con una superficie de 1.244,00 m². Al oeste del centro de la parcela, una nueva hilera de viviendas unifamiliares adosadas en número de 9, dos calles de salida al *Camino de la Miranda*, y una manzana con 4 viviendas unifamiliares pareadas, y con espacio libre (ELUP) de 253,81 m² (EL-1).

En el centro se ubica finalmente el espacio libre ELUP 8 (EL-3), DE 566,23 m².

Se ha podido proponer en las tres hileras de unifamiliares algún módulo más, al reducir la anchura de la parcela de 6 m, según el PGOU, a 5,50 m en la propuesta (ver planos de cotas nº 8 y nº 13).

Cada una de las viviendas unifamiliares llevará 2 plazas de aparcamiento.

Resumen de cesiones resultantes:

La propuesta urbanística contenida en el presenta Estudio de Detalle supone las siguientes superficies de cesión:

VG 7	665,04 m ²
QL 1	1.505,56 m ²
EL-21, EL-31, EL-4	2.207,16 m ²
EL 1	253,81 m ²
QL 21	1.244,45 m ²
VL 3 y aceras.	3.967,71 m ²

9. PLANOS:

01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/5000 y 1/2000
02	FOTOGRAMÉTRICO MUNICIPAL	1/1000
03	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1/500
04	PARCELARIO	1/500
05	CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, REGULACIÓN DEL SUELO Y DE EDIFICACIÓN, SEGÚN PGOU.	1/1000
06	RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO SEGÚN PGOU	1/1000
07	ALINEACIONES Y RASANTES VIGENTES	1/1000
08	EDIFICABILIDAD SEGÚN ALINEACIONES Y NÚMERO DE ALTURAS VIGENTES	1/500
09	CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, REGULACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN, SEGÚN PROPUESTA	1/1000
10	REGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO SEGÚN E.D. PROPUESTO	1/1000
11	ALINEACIONES PROPUESTAS	1/1000
12	SECCIONES RED VIARIA	1/100
13	ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA: COTAS	1/500
14	EDIFICABILIDAD SEGÚN ALINEACIONES PROPUESTAS	1/500
15	SUPERFICIES COMPARADAS: PGOU Y NUEVA PROPUESTA	1/500

Palencia, 13 de enero de 2000.

Los técnicos redactores:

Enrique Saiz

Juan Ignacio Fdez. Magadán



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por Comisión de Gobierno en sesión de 02 MAR 2000

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el pleno Municipal, en sesión de 21 SEP 2000
EL SECRETARIO,