



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
 DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
 aprobado definitivamente por el Pleno Municipal  
 en sesión de 19 MAY. 2011

EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE



PROYECTO:

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE  
 50 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN (VP-GP) PARA JÓVENES, CON  
 LOCALES COMERCIALES Y TRASTEROS.**

SITUACION:

**AVENIDA DE MADRID S/N. "LA YUTERA", PALENCIA**

ARQUITECTOS:

GARBAYO  
 MARTÍN  
 JIMÉNEZ  
 arquitectos scp

JOSE MANUEL GARBAYO RUIZ  
 Col. COAM 9.525

CARLOS JIMÉNEZ LÓPEZ  
 Col. COAM 13.754

PROPIEDAD:

Junta de  
 Castilla y León  
 Consejería de Fomento

PROVILSA  
 PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y SOCIALES S.L.  
INSCRITA EN EL REGISTRO DE EMPRESAS DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

FASE:

ESTUDIO DE  
 DETALLE

FECHA:

MAYO 2.011

## DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

### 1.- MEMORIA.

#### A.- MEMORIA INFORMATIVA

- A.1.- AUTOR DEL ENCARGO.
- A.2.- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- A.3.- ANTECEDENTES.

#### B.- MEMORIA VINCULANTE

- B.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- B.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
  - B.2.1.- CONDICIÓN PREVIA
  - B.2.2.- PROPUESTA

#### C.- RESUMEN EJECUTIVO.

- C.1.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- C.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- C.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- C.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.
- C.5.- JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS A LAS PARCELAS COLINDANTES.

### 2.- ANEXOS A MEMORIA

- A.- REPORTAJE FOTOGRAFICO DEL ESTADO ACTUAL.

### 3.- PLANOS

#### A.- PLANOS DE INFORMACIÓN, RESUMEN EJECUTIVO

- A01.- PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE.
- A02.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL Y NUEVA PARCELA SOBRE PLANO DE ALINEACIONES (9.33).
- A03.- PARCELA DEL ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL SOBRE ORTOFOTO

#### B.- PLANOS DE ORDENACIÓN, MEMORIA VINCULANTE

- B01.- PARCELA DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROPUESTA DE ORDENACION DE VOLUMENES. MEMORIA VINCULANTE.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal  
en sesión de

19 MAY. 2011

EL SECRETARIO,

19 MAY. 2011

## 1.- MEMORIA

### A.- MEMORIA INFORMATIVA

EL SECRETARIO,

#### A.1.- AUTOR DEL ENCARGO

El autor del encargo es PROVILSA (Promoción de Viviendas, infraestructuras y Logística, Sociedad Anónima), Empresa Pública adscrita a la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, provista de N.I.F. A-47343074, con domicilio en la calle Juan de Juni, nº 1, 8º A, 47006 de Valladolid, y en su representación D. Carlos Martín Algibez con DNI nº 822.516-J, en calidad de responsable del Departamento de Vivienda Pública.

#### A.2.- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle del que forma parte esta memoria, ha sido redactado por GARBAYO MARTÍN JIMÉNEZ arquitectos SCP, sociedad colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el nº 70.657, CIF nº J85842201 y domicilio en la c/ Moscatelar, nº 2 L - 1ª planta, 28.043 de Madrid; y ha sido firmado por los Arquitectos D. José Manuel Garbayo Ruiz y D. Carlos Jiménez López, colegiados en el COAM con los nº 9.525 y 13.754, y NIF nº 51.636.855-S y 1.180.307-Q respectivamente.

#### A.3.- ANTECEDENTES.

La parcela inicial cedida sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle, al verse afectada por el trazado de un colector que la atraviesa longitudinalmente dividiendo la parcela en dos mitades, ha sufrido modificaciones en sus linderos y en la ordenación de los volúmenes edificatorios.

El objeto de este Estudio de Detalle es la reordenación de los volúmenes edificatorios.

### B.- MEMORIA VINCULANTE

#### B.1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene por objetivo definir la nueva ubicación de los volúmenes de modo que no se vean afectados por el colector que atraviesa la parcela, todo ello sin modificar los parámetros de ocupación, edificabilidad y número de plantas que el vigente Plan General establece.

#### B.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

##### B.2.1.- CONDICIÓN PREVIA

Las condiciones que se estructuran en el presente Estudio de Detalle deberán ser respetadas y desarrolladas en el Proyecto de Edificación, al objeto de obtener un resultado final coherente con los objetivos expuestos en el Estudio de Detalle.

### B.2.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta consiste en colocar los bloques a ambos lados del colector y su zona de afección, de modo que la ubicación final esté lo más cerca posible de la posición original, respetando las distancias mínimas entre bloques y con los linderos.

No se modifica ningún parámetro urbanístico, es decir, se mantiene la misma ocupación, la misma edificabilidad, las mismas alturas, etc.

Se adjuntan los planos correspondientes justificando la propuesta, en los que puede comprobarse concretamente que:

- La parcela se adapta completamente a las nuevas alineaciones y a la red viaria definida por el PGOU 08.
- Solo se modifica la ubicación de los volúmenes existentes, adaptándolos a la parcela y evitando la zona de incidencia del colector que la atraviesa.
- Se mantienen las condiciones globales de ocupación y volumen definidas en el PGOU, no superando la edificabilidad ni el número de plantas.

### C.- RESUMEN EJECUTIVO.

#### C.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del estudio de detalle es una parcela cedida por el Ayuntamiento, de forma trapezoidal, que dispone de dos fachadas sobre calles y dos linderos con parcelas contiguas. Se encuentra en una zona pendiente del trazado de calles y redes. En la actualidad es una gran explanada asfaltada y destinada a aparcamiento en superficie.

La nueva superficie resultante de la parcela es de 3.717,71 m<sup>2</sup>. Los linderos de la parcela, conforme al plano nº 9.33 de Alineaciones, Zonas de ordenanza y Red viaria (incluido en el del PGOU08), son los siguientes:

- Al Norte linda en línea recta de 79,39 metros con una calle de nuevo trazado continuación de la Avenida de Andalucía.
- Al Este linda en línea recta de 44,56 metros con una calle de nuevo trazado que conecta la calle continuación de la Avenida de Andalucía con la zona de la Universidad.
- Al Sur linda en línea recta de 83,77 metros con parcela colindante de uso equipamiento.
- Al Oeste linda en línea recta de 47,06 metros con parcela colindante de uso residencial (espacio libre privado).

De conformidad con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se suspende en todo el ámbito del Estudio de Detalle el otorgamiento de licencias urbanísticas, desde la fecha de aprobación inicial hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante un año.



MEMORIA  
19 MAY. 2011

EL SECRETARIO,

## C.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La normativa urbanística de planeamiento urbano de aplicación es el vigente Plan General de Ordenación Urbana de fecha de aprobación 16/10/2008 (fecha publicación BOCYL 07/11/2008), que modifica al anterior el PGOU aprobado el 01/12/1992.

La tipología de la edificación es residencial Colectiva en edificación aislada, Zona 4 Bloque abierto, grado 2. Se encuentra definido en el plano 9.33 del PGOU el espacio correspondiente a la edificación residencial y el espacio libre privado.

## C.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Como se ha indicado anteriormente, la ordenación de los volúmenes de la parcela vienen definidos gráficamente en el plano de Alineaciones, Zonas de ordenanza y Red viaria, concretamente en el plano número 9.33 (zona 33).

Al proceder al desarrollo del Proyecto de Edificación correspondiente en la parcela de referencia, surge un problema al no haberse considerado en el citado plano la existencia de un colector que atraviesa longitudinalmente la parcela con una superficie de afección de 6 metros a cada lado, en los que no se puede construir ni sobre ni bajo rasante.

Los tres bloques definidos en el plano de alineación se ven afectados por el colector, por lo que resulta imprescindible la reubicación de los volúmenes para poder desarrollarlos.

**La redacción del estudio de detalle se realiza de conformidad con lo indicado en el artículo 13.3 del Plan General de Ordenación Urbana de 2.008:**

*"Los Estudios de detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan General en suelo urbano o establecerlas en suelo urbano no consolidado cuando el Plan General no las contenga. Su contenido y determinaciones será el establecido en los artículos 45 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

Así como conforme a lo indicado expresamente en la ficha urbanística de la parcela:

*"Se podrá modificar la ordenación de volúmenes existentes fijada gráficamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En este caso se deberán mantener las condiciones globales de ocupación y volumen correspondientes a la situación de la edificación actual, no superando en ningún caso la edificabilidad y el número de plantas".*

#### C.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

El planeamiento de rango superior aplicable es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de fecha de aprobación 16/10/2008 (fecha publicación BOCYL 07/11/2008).

Para establecer la separación mínima entre los bloques y respecto los linderos, se han adoptado las mismas separaciones mínimas definidas gráficamente en el plano de alineaciones del Plan General (plano 9.33)

Los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

Se adjunta a continuación una tabla comparativa de los principales parámetros urbanísticos que afectan a la parcela objeto del Estudio de Detalle, en comparación con el vigente Plan General de 2.008.

CONDICIONES RELATIVAS A	PGOU 2008	ESTUDIO DE DETALLE
<b>TIPOLOGÍA</b>	Bloque abierto. Grado 2	Bloque abierto. Grado 2
<b>PARCELACIÓN</b>	Parcela cedida por el Ayuntamiento en suelo urbano no consolidado, delimitado por dos viales de nueva creación y dos parcelas colindantes	La parcela inicial cedida, al verse afectada por el trazado de un colector que la atraviesa longitudinalmente, ha sufrido modificaciones en sus linderos. Este punto no es objeto de este Estudio de Detalle
<b>POSICIÓN</b>	Definido gráficamente: Dos bloques se disponen de forma longitudinal a la parcela y otro se dispone transversalmente.	Definido gráficamente: Se modifica la posición de los bloques por verse afectados por la aparición del colector.
<b>OCUPACIÓN</b>	Definido gráficamente: 2 bloques de 11,15 x 27,05 m <sup>2</sup> (con 2 vuelos de 1,20 x 18,00 m cada uno) 1 bloque de 11,15 x 16,05 m (con 2 vuelos de 1,20 x 10,00 m)	Definido gráficamente: 2 bloques de 11,15 x 27,05 m <sup>2</sup> (con 2 vuelos de 1,20 x 18,00 m cada uno) 1 bloque de 11,15 x 16,05 m (con 2 vuelos de 1,20 x 10,00 m)
<b>USO DEL SUELO</b>	Uso Residencial. Edificación Plurifamiliar. 1 plaza aparcamiento / vivienda	Uso Residencial. Edificación Plurifamiliar. 1 plaza aparcamiento / vivienda
<b>EDIFICABILIDAD</b>	Solido capaz	Solido capaz
<b>ALTURA Y Nº DE PLANTAS</b>	6 plantas (Baja + V + Ático)	6 plantas (Baja + V + Ático)
<b>ALTURA CORNISA</b>	20,30 metros	20,30 metros
<b>COTA ORIGEN Y REFERENCIA</b>	Rasante oficial de la acera o punto de contacto con el terreno	Rasante oficial de la acera o punto de contacto con el terreno
<b>ALTURA LIBRE</b>	Mínimo 2,60 m S/R P. Baja comercial: 3,20 m	Mínimo 2,60 m S/R P. Baja comercial: 3,20 m
<b>SALIENTES Y VUELOS</b>	Vuelos 1,20 m y 2/3 de longitud de fachada	Vuelos 1,20 m y 2/3 de longitud de fachada

B-01  
? en plano



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

19 MAY. 2011

Conforme se indica en los planos, el presente Estudio de Detalle no modifica ninguna de las condiciones establecidas en el nuevo Plan General, tan solo se limita a reubicar los bloques respetando el trazado del colector y su zona de afección.

Los dos bloques grandes son iguales, y tienen unas dimensiones de 27,05 x 11,15 metros con unos vuelos de 1,20 x 18,00 metros en cada lado largo. El bloque pequeño tiene unas dimensiones de 16,05 x 11,15 metros con unos vuelos de 1,20 x 10,00 metros en cada lado largo.

La ocupación cada uno de los bloques grandes es de 344,81 m<sup>2</sup> y la del bloque pequeño es de 202,96 m<sup>2</sup>, por lo que la ocupación total es de 892,58 m<sup>2</sup>. La parcela tiene 3.156,39 m<sup>2</sup>, lo que supone una ocupación del 28,28%.

La distancia de los bloques a los linderos con parcelas colindantes es en todos los puntos superior a 3,00 metros. La altura de los bloques es de 6 plantas (baja + V + ático).

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se destina a ajardinamiento y viales peatonales.

#### C.5.- JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS A LAS PARCELAS COLINDANTES.

La propuesta no causa perjuicio alguno ni altera las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes, conforme a lo expuesto en la presente memoria así como en los planos adjuntos.

La documentación elaborada cumplimenta las exigencias que para el Estudio de Detalle determina tanto el Plan General como con el Reglamento de Planeamiento y la Ley de Suelo.

El Estudio de Detalle redactado, se estima que por sus características se ajusta a la Normativa Urbanística Vigente, habiendo recogido las directrices comunicadas por la propiedad, por lo que los Arquitectos que lo suscriben, consideran suficientemente atendido el requerimiento que para su redacción le fue encomendado.

Madrid, 10 de Mayo de 2.011

Autor del encargo

Los Arquitectos OFICIAL DE  
ARQUITECTOS DE LEÓN  
DELEGACIÓN DE PALENCIA  
19 MAYO 2011  
COOL  
JOSE MANUEL GARBAYO RUIZ (col. 9.525 COAM)  
CARLOS JIMÉNEZ LÓPEZ (col. 13.754 COAM)  
VISADO



PROVILSA S.A.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

19 MAY. 2011

GARBAYO MARTÍN JIMÉNEZ arquitectos scp

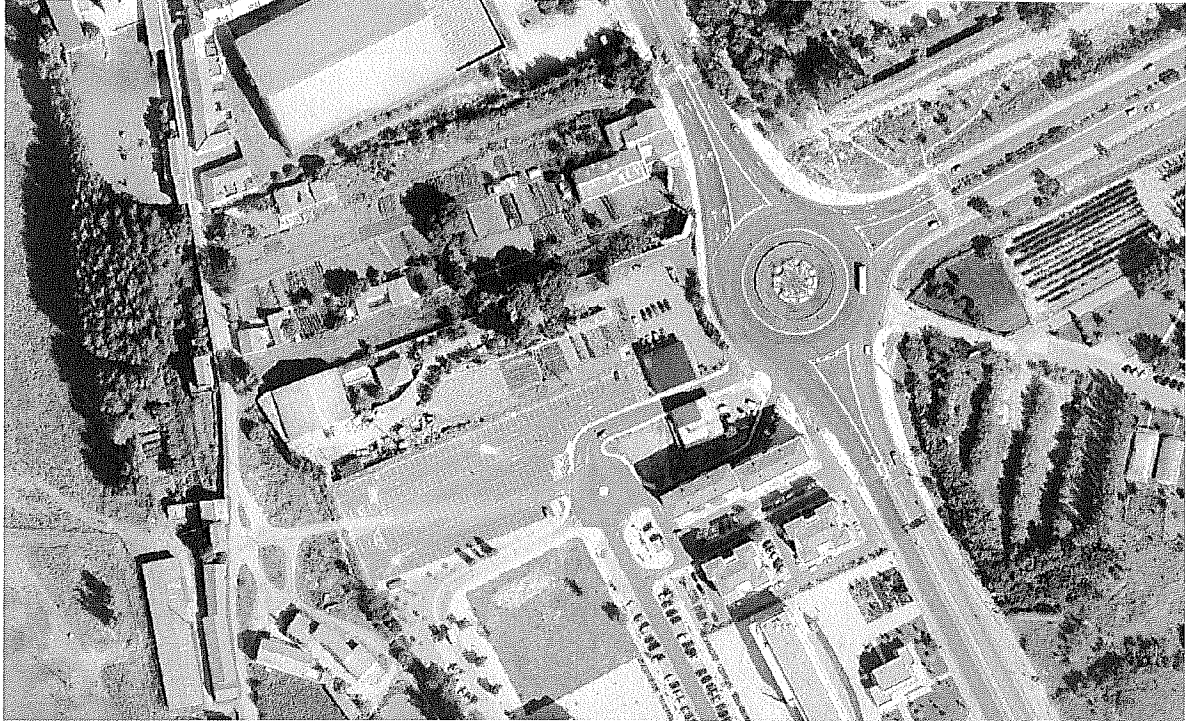
EL SECRETARIO,

19 MAY. 2011

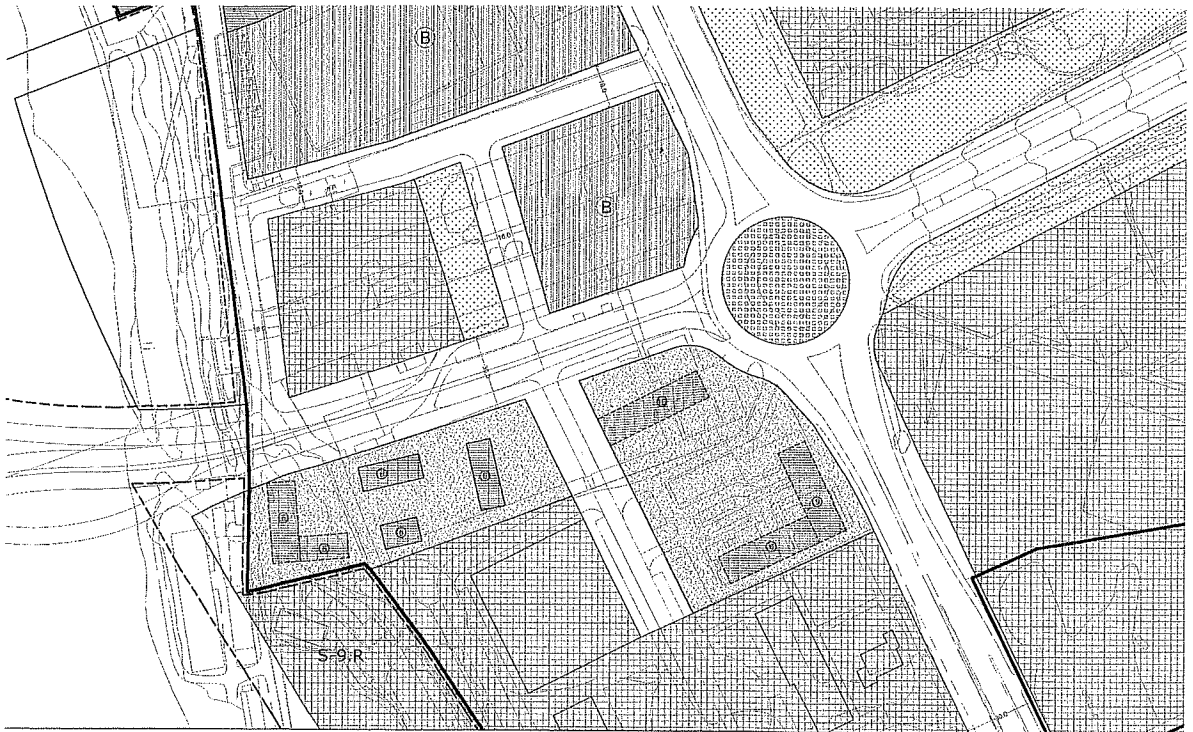
## 2.- ANEXOS A MEMORIA

EL SECRETARIO,

### A.- REPORTAJE FOTOGRAFICO DEL ESTADO ACTUAL.

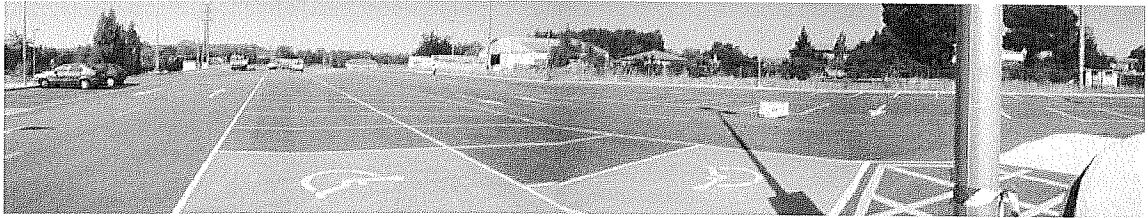


Ortofoto de la zona de actuación



Plano de alineaciones del Plan General 2.008





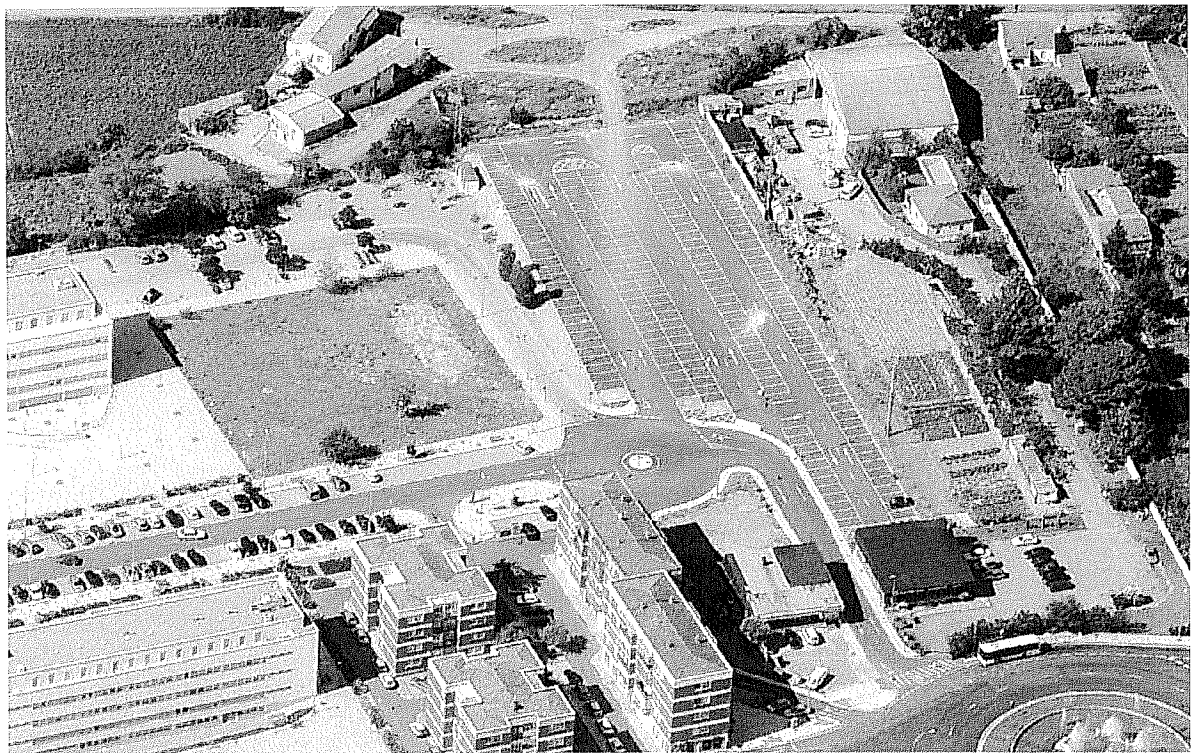
Imágenes del estado actual (aparcamiento asfaltado). Fuente: Geotécnico Eptisa



Fotos aéreas del estado actual de la parcela (aparcamiento asfaltado). Fuente: Bing Maps PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

19 MAY. 2011



Fotos aéreas del estado actual de la parcela (aparcamiento asfaltado). Fuente: Bing Maps



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal  
en sesión de

19 MAY. 2011

EL SECRETARIO,

### 3.- INDICE DE PLANOS

PLANO	CONTENIDO	ESCALA
<b>A.- PLANOS DE INFORMACIÓN. RESUMEN EJECUTIVO.</b>		
A01	PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE.	S/E
A02	AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL Y NUEVA PARCELA SOBRE PLANO DE ALINEACIONES (9.33).	1/500
A03	AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. AFECCION DEL COLECTOR SOBRE PLANO DE ALINEACIONES (9.33).	1/500
A04	PARCELA DEL ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL SOBRE ORTOFOTO.	1/250
<b>B.- PLANOS DE ORDENACIÓN. MEMORIA VINCULANTE</b>		
B01	PARCELA DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROPUESTA DE ORDENACION DE VOLUMENES. MEMORIA VINCULANTE	1/250



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal  
en sesión de 19 MAY. 2011

EL SECRETARIO,