

2/12 G.V.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

EL SECRETARIO,

[Firma]



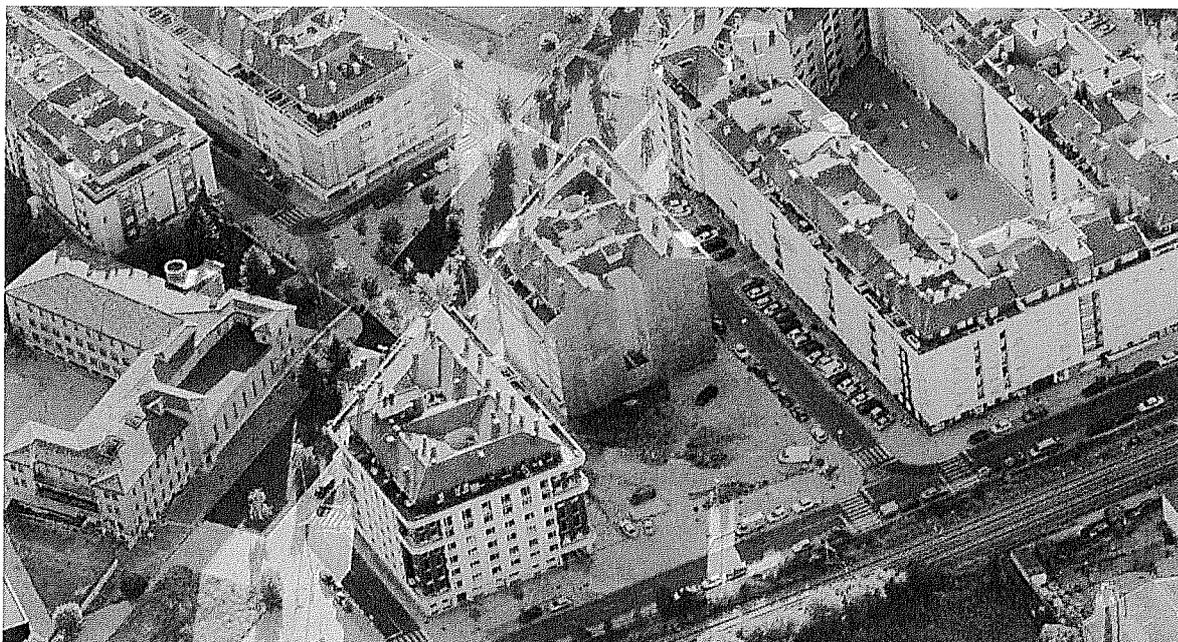
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,

[Firma]



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR LA ORDENACION DETALLADA DE LA PARCELA EN CALLE GENERAL SAN MARTIN 4

REFERENCIA CATASTRAL 4312602UM7541S0001QX

SITUACION: CALLE GENERAL SAN MARTIN 4. PALENCIA
PROPIEDAD: CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.A.
ARQUITECTO: PABLO PEREZ MUÑOZ

MEMORIA DESCRIPTIVA**Capítulo 1.- Introducción y datos generales**

- 1.1. Objeto
- 1.2. Promotor de la Iniciativa
- 1.3. Equipo Redactor
- 1.4. Antecedentes
- 1.5. Contenido del Documento



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

EL SECRETARIO,

Capítulo 2.- Análisis del estado actual y características del ámbito. Condiciones urbanísticas

- 2.1. Ámbito de la Actuación
- 2.2. Estructura de la Propiedad del Suelo. Usos del Suelo, Edificación e Infraestructuras existentes. Entorno
- 2.3. Situación Urbanística Actual. Determinaciones de la Ordenación Detallada. Condiciones de edificación

MEMORIA VINCULANTE**Capítulo 1. Conveniencia y Oportunidad**

- 1.1. Justificación de la conveniencia de la redacción del presente Estudio de Detalle y de la procedencia de la solución adoptada
- 1.2. Objeto del Estudio de Detalle

Capítulo 2.- Determinaciones de Ordenación

- 2.1. Fines de la Ordenación Establecida. Descripción de la ordenación establecida propuesta
- 2.2. Determinaciones de los artículos 132 y siguientes del RUCyL
- 2.3. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento
- 2.4. Justificación de inexistencia de perjuicios a las parcelas colindantes
- 2.5. Resumen ejecutivo

ANEXOS

Anexo I.- Reportaje Fotográfico y otra documentación relacionada

PLANOS**PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

- PI 01.- PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE.
 PI 02.- CONDICIONES DE ORDENACION DETALLADA. ORDENANZA CERRADA INTENSIVA ALTA
 PI 03.- CONDICIONES DE EDIFICACION SOBRE PARCELA SEGÚN PGOU. EDIFICABILIDAD
 PI 04.- ENTORNO DEL ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL FOTOGRAFIAS.
 PI 05.- PLANTA Y ALZADO DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES

PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO 01.- PARCELA DEL ESTUDIO DE DETALLE. NUEVA ORDENACION DETALLADA
 PO 02.- CONDICIONES DE EDIFICACION SOBRE PARCELA CON LA NUEVA ORDENACION DETALLADA. EDIFICABILIDAD.
 PO 03.- PLANTA Y ALZADO DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES
 PO 04.- PLANO DE PGOU CON LA NUEVA ORDENACION DETALLADA



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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

MEMORIA DESCRIPTIVA**Capítulo 1.- Introducción y datos generales**

EL SECRETARIO,

1.1. Objeto

El presente Estudio de Detalle se refiere a la Parcela ubicada en la Calle General San Martín número 4 de Palencia, cuya referencia catastral es 4312602UM7541S0001QX.

Se trata de un solar, según la definición del artículo 3 del PGOU, plenamente integrado en la trama urbana y forma parte del SUELO URBANO CONSOLIDADO de una manera efectiva.

El instrumento de planeamiento general establece la ordenación general y detallada completa para éste solar, determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan General, tal y como refiere el artículo 13.3 del PGOU de Palencia. (ORDEN FOM/1848/2008, de 16 de octubre, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, publicado el 07/11/2008 en el BOCyL). Por ello, éste ED recoge las determinaciones de ordenación detallada previamente establecidas en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el cual está incluido.

El 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".

En consecuencia, el Estudio de Detalle tiene por objeto adaptar una de las determinaciones de ordenación detallada establecida por el Plan General en suelo urbano, en concreto la altura, a fin de posibilitar la materialización óptima de la edificabilidad, destinando la parcela al uso residencial con algún tipo de protección.

1.2. Promotor de la Iniciativa

El autor del encargo es CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.A. provista de N.I.F. A 47640404, con domicilio en la calle José Cantalapiedra, 2 C.P. 47014 de Valladolid. Castilla y León. España

Como refleja el documento incluido en el Anexo, CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.A. autoriza a PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S. A., provista de N.I.F. A-28158053, con domicilio en la calle Miguel Delibes 40, Bajo de 47008 - Valladolid, y en su representación D. José Antonio López Tuñón con DNI nº 12.713.588 Q, a presentar en su nombre el presente documento.

El domicilio a efectos de las notificaciones que procedan será en calle Miguel Delibes 40, Bajo de 47008 - Valladolid. Las notificaciones se dirigirán a la atención de D. José Antonio López Tuñón.

1.3. Equipo Redactor

El Estudio de Detalle del que forma parte esta memoria, ha sido redactado por PABLO PEREZ MUÑOZ, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número 3338, DNI 9290338 V y domicilio en la Calle Antonio Royo Villanova número 5, 1º, 47014 Valladolid.

1.4. Antecedentes

La parcela (SOLAR) ubicada en la calle General San Martín número 4 de Palencia se encuentra recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia (PGOU-PA). Este instrumento de planeamiento general fue aprobado en octubre de 2008 y por tanto adaptado a la Ley 5/1999.

La parcela proviene del desarrollo completo y efectivo de la Unidad de Ejecución 25 "Camino de Carrechiquilla" del antiguo PGOU. El correspondiente proyecto de actuación conforme al planeamiento que desarrolló la U.E. nº 25, adjudicó a esta parcela un aprovechamiento

PABLO PEREZ MUÑOZ, ARQUITECTOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

R Q U I N A T U R A

estudio de arquitectura

19 ABR. 2012

PAGINA 3

EL SECRETARIO,

urbanístico (edificabilidad real y materializable) de 7.260,47 m². La Unidad de Ejecución 25 se encuentra completamente urbanizada y todas las parcelas que la integran edificadas a excepción de la que interesa al presente documento.

El vigente PGOU confiere unas determinadas condiciones de ordenación detallada y condiciones de edificación y de uso, derivadas de la ordenanza de aplicación.

El presente ESTUDIO DE DETALLE se redacta con el fin de modificar uno de los parámetros de ordenación detallada, SIN ALTERAR NI AUMENTAR LA EDIFICABILIDAD ADJUDICADA.

La entidad CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.L. convocó un concurso público para la enajenación de la parcela de calle General San Martín, 4, en el cual exigió como requisito que el adjudicatario promoviera sobre dicha parcela un edificio íntegramente destinado a viviendas con algún régimen de protección. Celebrado el concurso, y previa a la adjudicación se constató que los parámetros urbanísticos actuales impiden la ejecución de viviendas con cualquier régimen de protección en toda la edificabilidad de la parcela, razón esta que conduce al planteamiento del presente Estudio de Detalle, para que adaptando una de las determinaciones de ordenación (número de plantas), se pueda materializar viviendas con algún régimen de protección en todo el aprovechamiento real de la citada parcela.

1.5. Contenido del Documento

La estructura y contenido del conjunto de documentos que constituyen el presente Estudio de Detalle responde a lo previsto en la legislación vigente, y en concreto a lo determinado por el artículo 134 del Real Decreto 22/2004, de 29 de Enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

El criterio de contenido, en cuanto a la documentación y sus determinaciones, se ha realizado teniendo en cuenta las características específicas del ámbito y del contenido expreso de la ordenación detallada adaptada.

El documento incluye, en concreto, los documentos de Memoria Informativa, Memoria Vinculante, los Planos de Información y Ordenación.

- Memoria Informativa:

Constituye la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito.

- Memoria Vinculante:

Contiene la justificación de los objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al cumplimiento de las determinaciones de ordenación general y detallada establecidas en el PGOU-PA.

- Planos:

Incorpora la documentación gráfica comprensiva de toda la información y determinaciones del Estudio de Detalle., tal y como refleja el Art. 134 del RUCyL.

PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN

PI 01.- PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE.

PI 02.- CONDICIONES DE ORDENACION DETALLADA. ORDENANZA CERRADA INTENSIVA ALTA

PI 03.- CONDICIONES DE EDIFICACION SOBRE PARCELA SEGÚN PGOU. VOLUMEN EDIFICABLE. EDIFICABILIDAD

PI 04.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL Y NUEVA PARCELA. FOTOGRAFIAS.

PI 05.- PLANTA Y ALZADO DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

19 ABR. 2012

PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN

PO 01.- PARCELA DEL ESTUDIO DE DETALLE. NUEVA ORDENACION DETALLADA

PO 02.- CONDICIONES DE EDIFICACION SOBRE PARCELA CON LA PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA EDIFICABILIDAD. PROPUESTA DE ORDENACION DE VOLUMEN

PO 03.- PLANTA Y ALZADO DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES CON LA PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA

PO 04.- PLANO DE PGOU CON LA PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA

EL SECRETARIO,

En especial los Estudios de Detalle, y este de igual manera, contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En consecuencia contiene una memoria vinculante que expresa y justifica los objetivos y propuestas de ordenación, e incluye 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PABLO PEREZ MUÑOZ, ARQUITECTOS

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

ARQUINATURA

estudio de arquitectura

PAGINA 4

EL SECRETARIO,

Asimismo hace referencia a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de que 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.
- b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de
03 FEB. 2012

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

MEMORIA DESCRIPTIVA**Capítulo 2.- Análisis del estado actual y características del ámbito. Condiciones urbanísticas**

EL SECRETARIO,

2.1. Ámbito de la Actuación

El ámbito del estudio de detalle es una parcela de forma rectangular, que dispone de tres fachadas sobre calles y un lindero con parcela contigua. Se encuentra en una zona consolidada, completamente urbanizada y edificada.

En la actualidad es una gran explanada vallada. Los linderos de la parcela, conforme al plano número 9.25 de Alineaciones, Zonas de ordenanza y Red viaria (incluido en el del PGOU08), son los siguientes:

- Al Norte linda en línea recta de 37,12 metros con calle General San Martín
- Al Sur linda en línea recta de 35,54 metros con calle Teófilo Ortega
- Al Este linda en línea recta de 30,00 metros con calle Jardines
- Al Oeste linda en línea recta de 29,90 metros con parcela colindante edificada de siete alturas



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,

La superficie de la parcela es la que figura en la documentación gráfica.

Los terrenos del ámbito del Estudio de Detalle no presentan ningún tipo de edificación, y se encuentran vallados, utilizándose como eventual u ocasional aparcamiento de vehículos privados. Como ya se ha dicho el terreno dispone de la condición de solar pues cuenta con todos los servicios urbanos de pavimentación, abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica; disponibles en el viario que lo circunda, conforme a lo previsto el PGOU de Palencia.

No consta la existencia en el ámbito del Estudio de Detalle de ningún yacimiento arqueológico, no se encuentra afectado por cauces naturales, vías pecuarias, carreteras u otras infraestructuras generales del municipio, ni se encuentra amenazado por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud pública.

Tampoco se ve afectado por actuaciones sectoriales con incidencia sobre el término municipal, ni existen determinaciones derivadas de instrumentos de ordenación territorial de rango supramunicipal que pudieran incidir en su desarrollo. La intervención puntual sobre el ámbito objeto de Estudio de Detalle no comporta ningún tipo de afección a los Sistemas Generales del municipio, ni supone carga adicional alguna sobre servicios urbanos existentes o futuros.

2.2. Estructura de la Propiedad del Suelo. Usos del Suelo, Edificación e Infraestructuras existentes. Entorno

El propietario de la parcela es la sociedad pública **CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL**, perteneciente a la **CONSEJERÍA DE HACIENDA de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**. La entidad PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S. A. presenta este Estudio de Detalle en virtud de la autorización de fecha 24 de octubre de 2011, emitida por CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.L.

No existente edificaciones, ni arbolado ni cualquier otro impedimento, dispone de Acceso por vía urbana abierta sobre terrenos de uso y dominio público, transitable por vehículos automóviles; pavimentada y urbanizada, y con todos los servicios urbanísticos, conforme al Planeamiento.

2.3. Situación Urbanística Actual. Determinaciones de la Ordenación Detallada. Condiciones de edificación

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.

Las condiciones de ORDENACION DETALLADA del PGOU, de una manera resumida, son:

USO RESIDENCIAL.**OCUPACION 100 %****ALTURA: SEGÚN PLANO 9.25 DEL PGOU ES DE 6****ORDENANZA DE APLICACIÓN: MANZANA CERRADA INTENSIVA ALTA**

En este sentido se parte de la edificabilidad objetiva y patrimonializada en la parcela definida por el planeamiento, según la cual la Parcela 8.1. tiene un "aprovechamiento urbanístico" de 7.260,47 m². Dicha edificabilidad fue la establecida por el planeamiento para la Unidad de Ejecución 25, tras un procedimiento de ordenación detallada, reparcelación y ejecución del mismo, y una vez realizadas al municipio las cesiones establecidas por la normativa en vigor.

Las condiciones de ordenación detallada establecidas en el PGOU y que son:¹

EDIFICABILIDAD	
FONDO OBLIGATORIO	Según planos. En ausencia de determinaciones gráficas será de 16 m.
OCUPACION	La comprendida entre las alineaciones exterior e interior fijadas en los planos de Calificación, alineaciones y red viaria. En planta baja se permite la ocupación del 100% cuando así se señale en planos.
ALTURA	Según planos, en el plano 9.25 fija 6

Consultado el plano del TEXTO REFUNDIDO del PGOU número 9.25, denominado de "ALINEACIONES, ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA", se concluye que la altura es 6, el fondo obligatorio no está limitado por lo que resulta posible alcanzar los 16 metros con lo que se solapan los fondos, no definiéndose otras alineaciones que las exteriores y diciendo la ordenanza que se permite la ocupación del 100% cuando así se señale en planos, como es este caso.

En consecuencia se puede ocupar la totalidad de la parcela, es decir el 100%, siempre teniendo presentes las condiciones de los artículos 132, 129.1 y 126 del propio PGOU.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

MEMORIA VINCULANTE

Capítulo 1. Conveniencia y Oportunidad

EL SECRETARIO,

1.1. 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 9.25.

Las condiciones a tener en cuenta para redactar el proyecto de ejecución de las viviendas son, de una manera muy concreta y resumida:

**POSIBILIDAD DE OCUPAR EL 100% DE LA PLANTA
LAS ALINEACIONES SON LAS SEÑALADAS EN PLANO Y COINCIDEN CON LOS LIMITES DEL SOLAR
LAS ALTURAS PERMITIDAS SON PLANTA BAJA, CINCO PLANTAS Y ATICO
EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE 7.260,47 m²**

Para proyectar un edificio de viviendas protegidas con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y en condiciones tipológicas de vivienda pasante es necesario reducir la ocupación de la parcela y complementariamente elevar una planta más para poder agotar toda la edificabilidad disponible. Por lo que resulta imprescindible la modificación de las condiciones de ordenación detallada para poder desarrollar el volumen edificable en óptimas condiciones. En consecuencia, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar la altura permitida en la ordenanza a fin de permitir la ejecución en la parcela de viviendas protegidas, hacer coincidir ésta con la de la edificación colindante y sin aumentar la edificabilidad indicada.

Por tanto procede la redacción del Estudio de Detalle para permitir la posibilidad de aumentar en una altura la establecida el PGOU, de esta manera cualifica al solar para poder materializar el aprovechamiento registrado en mejores condiciones de ordenación tipológica, 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:

¹Las fichas de la ZONA DE ORDENANZA y el plano al que se hace referencia se incluyen en el ANEXO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PABLO PEREZ MUÑOZ, ARQUITECTOS

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

19 ABR. 2012

PAGINA 7

EL SECRETARIO,

"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".

Como refleja el plano de información correspondiente, la diferencia de altura del edificio construido y del edificio a proyectar en el solar con las actuales condiciones de ordenación generaría un desfase de una planta entre ambos edificios.

Dado que la edificabilidad asignada a la parcela lo fue tras un proceso de ordenación urbanística en el que se realizaron las reservas y cesiones en su momento apropiadas, resulta imposible aplicar en planes ejecutados reglas nuevas, máxime cuando en la revisión de dicho planeamiento no se ha detallado la modificación de dichas condiciones. En todo caso, el Plan General actualmente vigente, resultado de la revisión del de 1992, no hizo valoración alguna o justificación de las reglas de valoración de los planes anteriores por él asumidos, por lo que respeta y mantiene las ordenanzas que dieron lugar a cada ámbito concreto. En este sentido si se mantiene la cesión de las cargas que en su día dieron lugar a la asignación de una determinada edificabilidad a la parcela que nos ocupa, también se mantienen igualmente los derechos asignados a la misma parcela, entre ellos la edificabilidad máxima materializable.

Por otro lado, no cabe que, al abrigo de estos mismos argumentos, otros propietarios soliciten, indiscriminadamente, una modificación de las alturas asignadas por el Plan. El principio de distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico opera entre los propietarios afectados por cada actuación urbanística, careciendo de virtualidad su invocación cuando lo que sucede es que no se dispensa el mismo trato a terrenos los que el planeamiento urbanístico ha clasificado de distinto modo. No cabe afirmar entonces que el planeamiento haya dispensado un trato diferente a situaciones urbanísticas homogéneas -lo que constituye el presupuesto necesario para poder afirmar la existencia de una vinculación singular- sino que, sencillamente, en el planeamiento urbanístico se ha dado un trato distinto a situaciones que física y jurídicamente son diferentes.

1.2. Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir una nueva limitación de altura de los volúmenes edificables de modo que permita materializar el aprovechamiento urbanístico reconocido por el PGOU de Palencia en un proyecto de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con las óptimas tipologías edificatorias residenciales, todo ello sin modificar la edificabilidad.

Capítulo 2.- Determinaciones de Ordenación

2.1. Descripción de la ordenación establecida propuesta

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.

El proyecto de edificación pretende destinar la totalidad del aprovechamiento urbanístico a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

La propuesta consiste en disponer una altura más en el volumen edificable, es decir disponer de BAJA+6+ATICO.

No se modifica ningún parámetro urbanístico, es decir, se mantiene la misma edificabilidad, el mismo volumen edificable, las mismas alineaciones exteriores, etc.

PABLO PEREZ MUÑOZ, ARQUITECTOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012



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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,
ARQUINATURA

PAGINA 8

EL SECRETARIO,

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

- La parcela se adapta a las nuevas alineaciones y a la red viaria definida por el PGOU 08, que en ningún caso se modifica y/o altera
- Solo se modifica la posibilidad de disponer una planta mas para homogeneizar alturas con edificio colindante y existente y evitando la aparición de las antiestéticas medianeras vistas.
- Se mantienen la edificabilidad de 7260,47 m² y en consecuencia se reduce la ocupación del 100% de la planta pasando a limitar esa ocupación a un 87, 01298% (sin perjuicio de las determinaciones de la ordenanza de aplicación)

2.2. Determinaciones de los artículos 132 y siguientes del RUCyL

El Artículo 132.4 expresa que cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente.

En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Como a continuación se demuestra, la presente NO SUPONE UN AUMENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE DEFINIDO PARA ESTA SOLAR DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO, AL CONSIDERAR UNA SUPERFICIE DE OCUPACION MENOR QUE EL 100%, CONDICIONANDO EN ESTE DOCUMENTO LA OCUPACION MAXIMA, AL 87,01298% DEL SOLAR.

Como podemos ver en el plano de ORDENACION 2, resulta que, con las condiciones conjuntas de altura y ocupación la edificabilidad máxima que podemos ejecutar es la que refleja el siguiente cuadro.

**SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE. VOLUMEN EDIFICABLE. SEGÚN CONDICIONES EDIFICACION PGOU PA
CONDICION DE ORDENACION DETALLADA SEGÚN PLANO BAJA+6+ATICO
OCUPACION 87,01298% PLANTA Y SIETE ALTURAS**

	SUPERFICIE	nº PLANTAS	TOTAL	
PLANTA BAJA	942,8727 m ²	1	942,87 m ²	87,01298%
PLANTA 1ª a 5ª	942,8727 m ²	6	5.657,24 m ²	
PLANTA ATICO	660,01089 m ²	1	660,01 m ²	
TOTAL			7.260,12 m ²	

De la comparación de los volúmenes y edificabilidades obtenidos con los datos derivados de la ficha del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 25 Camino de Carrechiquilla se comprueba que:

	Según P. Comp. UE25 (ficha de parcela 8.1)	VOLUMEN CON LAS CONDICIONES DE ORDENACION Y ALTURA DE B+6+ATICO
EDIFICABILIDAD (m ²)	7.260,47	7.260,47

Esta limitación de la ocupación de la parcela, (que no pueda ocuparse mas del 87,01298 % de la superficie de la misma, garantiza que no se edifique más de los 7.260,47 m² previstos por el Planeamiento. (sin perjuicio de las determinaciones de la ordenanza de aplicación)



19 ABR. 2012

En cumplimiento del art. 132 de las ordenanzas del PGOU de Palencia se ha establecido un porcentaje de ocupación máxima en parcela, esto junto con el necesario cumplimiento del propio art. 132 de las ordenanzas y los arts. 126 y 129.1 del mismo texto, dará lugar a una edificación que cumplirá las condiciones exigidas de edificabilidad.

Con esta nueva ordenación detallada se consigue:

- La nueva ordenación **permite LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO ÍNTEGRAMENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS** sometidas a algún régimen de protección dotadas de todos los requisitos de habitabilidad exigidos por la normativa (La Orden Ministerial (OM) ha publicado el 29 de mayo de 1969 la ORDEN MINISTERIAL del 20 de mayo de 1969: modificadas por la Orden Ministerial (OM) del 4 de mayo de 1970 y ampliadas por la Orden Ministerial (OM) del 16 de mayo de 1974. Recogen igualmente las modificaciones introducidas por la Orden Ministerial (OM) del 21 de febrero de 1981 y el REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones.), **en una parcela donde no está prevista la construcción de un uso residencial protegido en el PGOU.** Este argumento, es la causa principal de la redacción del presente Estudio de Detalle, y fundamenta un interés público real en el mismo. Se pretende materializar la edificabilidad que tiene en mejores condiciones para el diseño óptimo de su edificio, realizando un proyecto mucho más generoso de espacios interiores, que los existentes en el entorno, consecuencia de tratarse de viviendas protegidas, la utilización de las nuevas condiciones de ordenación permiten el empleo de tipologías edificatorias y soluciones de viviendas que aportarán más calidad de diseño, habitabilidad, salubridad y funcionalidad a las viviendas protegidas que se proyecten. Se trata de un cambio, que no solo mejora el entorno urbano, sino la propia calidad de la arquitectura que se pueda proyectar.

Otras consecuencias de la ordenación detallada propuesta son:

- La nueva ordenación que se diseña para la manzana es racional y equilibrada.
- Mejora del entorno y forma final de la manzana, se igualan las alturas con el edificio colindante y por lo que se configura un entorno arquitectónico más armonioso evitando las medianeras vistas, creando un alzado del conjunto mucho más integrado como refleja la documentación gráfica. Mejora notable de la calidad visual del entorno urbano y posibilitando una mayor y mejor integración de la arquitectura.
- Al adosar el futuro edificio totalmente a la medianera del colindante, se estaría dotando una mayor protección adicional a los áticos de dicho edificio colindante, precisamente en su pared medianera Norte, la más expuesta a la intemperie, con lo que de forma indirecta se estaría dotando a las viviendas en ático del edificio colindante de una mejor eficiencia energética.
- **EL AUMENTO DE UNA PLANTA NO SUPONE UN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

EL SECRETARIO,



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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,

2.4. 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).

Conforme se indica en los planos, el presente Estudio de Detalle solo modifica una de las condiciones establecidas en el nuevo Plan General de ordenación detallada, que es la determinación del número de plantas, pasando de 6 a 7 en el plano 9.25, y determinando una ocupación máxima de la parcela del 87,01298 %. (sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de la ordenanza MC intensiva alta).

2.5. 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.

2.6. Resumen ejecutivo

Se presenta el siguiente cuadro aclarando que con excepción del número de plantas no se alteran las determinaciones del PGOU, especialmente el aprovechamiento.

Ordenanza	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE	OBSERVACIONES
Condiciones de edificación de la ordenanza de aplicación	Artículos 93 a 193	No se alteran	Se cumple en el ESTUDIO DE DETALLE esa normativa general.
Condiciones generales de los usos	CAPITULO 2	No se alteran	Se cumple en el ESTUDIO DE DETALLE esa normativa general.
ALTURA DEFINIDA EN PLANO 9.33	6	7	
OCUPACION	100 % PARCELA	87,01298% de la parcela	

En Palencia a 29 de diciembre de 2011

NOMBRE PEREZ
MUÑOZ PABLO
NIF 09290338V

Firmado digitalmente por NOMBRE PEREZ
MUÑOZ PABLO - NIF 09290338V
Número de reconocimiento (ID): c=ES,
o=FMMAT, ou=FMMAT Clase 2 CA,
ou=500170221, cn=NOMBRE PEREZ
MUÑOZ PABLO - NIF 09290338V
Fecha: 2012.04.11 10:13:32 +02'00'

Fdo.: PABLO PEREZ MUÑOZ



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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,

Anexo I.- Reportaje Fotográfico y otra documentación relacionada



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 DILIGENCIA: El presente documento ha sido
 aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
 en sesión de **19 ABR. 2012**

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 DILIGENCIA: El presente documento ha sido
 aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno
 Local en sesión de **03 FEB. 2012**

EL SECRETARIO,



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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,

A horizontal line with a handwritten signature or mark above it.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido
aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno
Local en sesión de

03 FEB. 2012

EL SECRETARIO,

A horizontal line with a handwritten signature or mark above it.



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

79 ABR. 2012

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 DILIGENCIA; El presente documento ha sido
 aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno
 Local en sesión de

03 FEB. 2012

PABLO PEREZ MUÑOZ, ARQUITECTOS

ARQUINATURA
 estudio de arquitectura

PAGINA 14

EL SECRETARIO,

Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA, intensiva alta	2
-------------------	---------------------------------	---

VOLUMEN

Edificabilidad	Viene determinada por los parámetros de altura y ocupación
Fondo obligatorio	Según planos. En ausencia de determinaciones gráficas será 16 m.
Ocupación	La comprendida entre las alineaciones exterior e interior fijadas en los planos de Calificación, alineaciones y red viaria. En planta baja se permite la ocupación del 100% cuando así se señale en planos.
Altura	Según planos
Entreplanta	Prohibida
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Si
Ático	Si

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

<ul style="list-style-type: none"> ✓ Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

CONDICIONES ESTÉTICAS

<ul style="list-style-type: none"> ✓ En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. ✓ Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. ✓ En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. ✓ La cubierta de los edificios en caso de ser inclinada tendrá una pendiente uniforme máxima del 50%. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes, se prohíben las mansardas o buhardillas. La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta.

ÁREAS DE REHABILITACIÓN

<ul style="list-style-type: none"> ✓ En edificios incluidos en Áreas de rehabilitación serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 139.2.
--



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

EL SECRETARIO,



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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA, intensiva alta	2
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras formando manzanas cerradas	

USOS

Específico	Residencial: vivienda colectiva.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Garaje-aparcamiento privado ✓ Residencia comunitaria. ✓ Alojamientos hoteleros en todos los grados y cualquier situación. ✓ Comercial en clase 1: a, b, y c; clase 2: a, b y d; en todas las situaciones. ✓ Oficinas en cualquier situación. No se permitirán en plantas superiores a plantas con uso residencial, a excepción de los despachos domésticos. ✓ Hostelero, Salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios en situaciones a y b, con aforo Tipo I, II y III. ✓ Talleres artesanales e Industriales, únicamente en planta baja, ligada o no a semisótano. ✓ Almacenaje en planta baja, sótano y semisótano. ✓ Equipamiento educativo, cultural, bienestar social y asistencia sanitaria en todas las clases y situaciones. ✓ Equipamiento religioso, en todas sus clases y situaciones . ✓ Servicios de la Administración y otros servicios urbanos en todas sus clases y situaciones. ✓ Equipamiento deportivo en plantas sótano y baja, se permite también en planta primera y segunda vinculadas a la planta baja. ✓ Aparcamiento público con acceso independiente
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 25% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	150 m ²
Frente mínimo	8 m
Fondo mínimo	15 m
Retranqueos	
Fachada	Prohibido.
Linderos	Prohibido.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

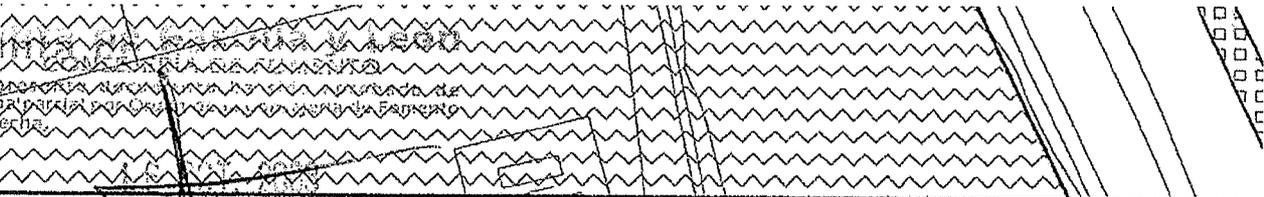
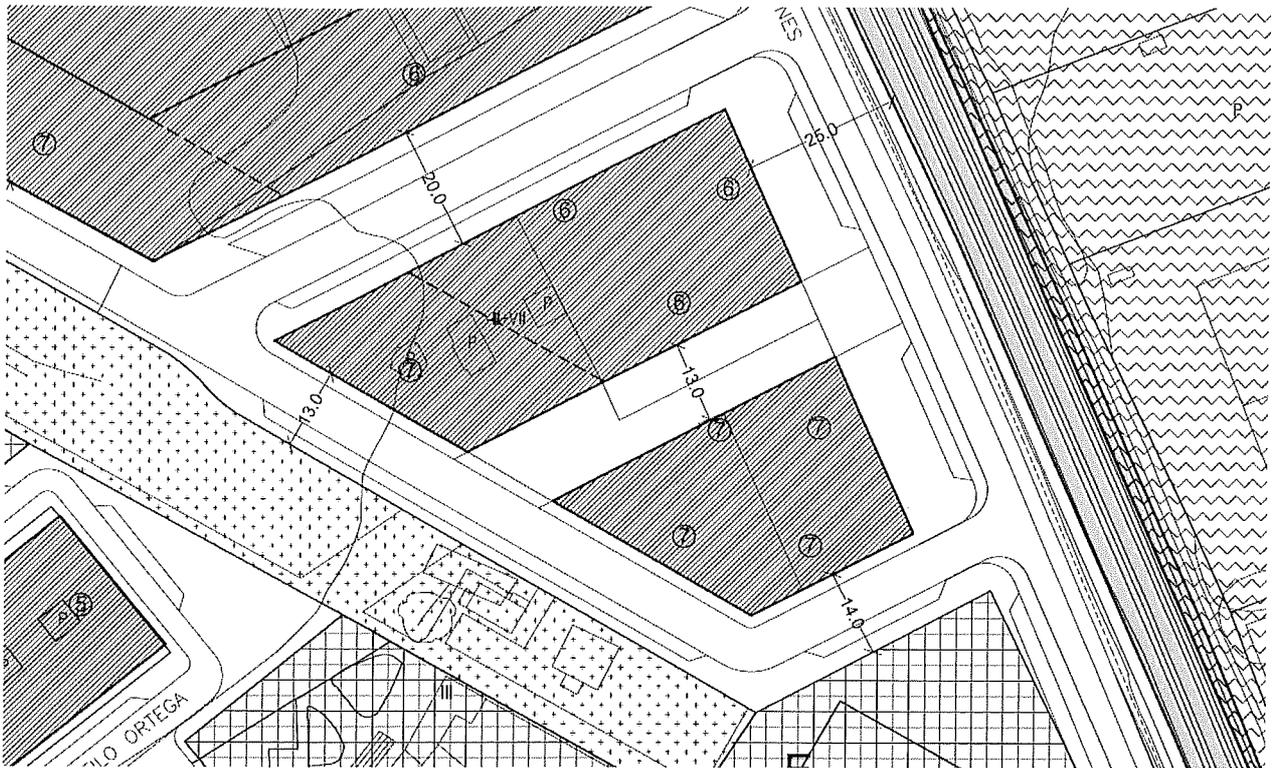
EL SECRETARIO,



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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,



los precisiones de los datos de los planos de urbanismo y de ordenación del territorio de Castilla y León

Fdo. Luis González Fdez. Hoz Sánchez



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO**

PLANO :

ALINEACIONES, ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA.

FECHA

MAYO 2008

ESCALA

1:1.000

NUMERO

9.25

EQUIPO REDACTOR



ETT
Ingeniería Transporte Urbanismo

PABLO PEREZ MUÑOZ, ARQUITECTOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,

PAGINA 17

Por medio de la presente, y en nombre de la entidad "CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.A.", vengo a realizar las siguientes manifestaciones:

1ª.- Que "CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.A.", es propietaria de la parcela identificada como 8.1, y situada en la Calle General San Martín, nº 4 (esquina con Calle Jardines) de Palencia, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Palencia al Tomo 2.830, Libro 1.197, Folio 137, Finca número 76.998, e identificada con la Referencia Catastral 4312602 UM7541S0001QX.

2ª.- Que los pasados meses de agosto y septiembre ha celebrado un concurso para la enajenación de dicha parcela, cuyos elementos esenciales son disponer de una superficie de suelo de 1.083,70 metros cuadrados, y tener asignada una edificabilidad de 7.260,47 metros cuadrados. En este sentido el dato de la edificabilidad fue determinante para establecer el cálculo del precio base de licitación de la misma, por lo que interesa a esta entidad como vendedor que en la parcela enajenada pueda agotarse toda la edificabilidad licitada.

3ª.- Que a dicho concurso ha concurrido como único licitador la mercantil PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A., y tras la apertura de los sobres A y B del mismo se ha podido comprobar que la referida mercantil ha cumplido con todos los requisitos exigidos en dicho concurso para la presentación de ofertas.

4ª.- Que para poder proceder a la materialización en viviendas con algún régimen de protección de toda la edificabilidad asignada a la parcela se hace necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle que permita la reordenación de volúmenes dentro de la misma. En este sentido, la mercantil PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. se ha ofrecido gestionar y sufragar dicho Estudio de Detalle, precisando, no obstante de la autorización expresa del propietario del suelo para solicitar la aprobación del Excmo. Ayuntamiento de dicho instrumento urbanístico.

4ª.- Que por medio de este escrito la entidad "CASTILLA Y LEÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.A." autoriza a la mercantil PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. a presentar en su nombre el Estudio de Detalle sobre la parcela 8.1 situada en el número 4 de la calle General San Martín de Palencia (esquina Calle Jardines). Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

Valladolid, a 24 de octubre de 2011
EL GERENTE DE CASTILLA Y LEON
SOCIEDAD PATRIMONIAL

Castilla y León
Sociedad Patrimonial S.A.

Fdo.: Gerardo Marcos

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

03 FEB. 2012

EL SECRETARIO,

PABLO PEREZ MUÑOZ, ARQUITECTOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

19 ABR. 2012

EL SECRETARIO,

ARQUINATURA

estudio de arquitectura