

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE

(ARBEJAL. PALENCIA)

PARCELA EN SUELO URBANO. SU/ER/EAI

Junio 2009

EMPLAZAMIENTO: ARBEJAL, CERVERA DE PISUERGA. PALENCIA

PROMOTOR: SOL DE FUENTES CARRIONAS SL

ARQUITECTO: MARÍA ALVAREZ VILLALAIN

1. Memoria Vinculante

- 1. Antecedentes**
- 2. Introducción**
- 3. Situación y ámbito de actuación**
- 4. Determinaciones legales**
- 5. Justificación, objetivos y propuestas de ordenación**
- 6. Esquema de servicios urbanos**
- 7. Justificación de la Accesibilidad**
- 8. Parcelas resultantes**
- 9. Condiciones de edificación de las parcelas**
- 10. Estudio económico**

1. Memoria Vinculante

1.- ANTECEDENTES

Con fecha Julio de 2008 se redactó Estudio de Detalle para completar la ordenación establecida en las normas urbanísticas municipales en parcela urbana en la localidad de Arbejal. Este planeamiento fue remitido por el Ayuntamiento de Cervera de Pisuerga a la Comisión Territorial de Urbanismo, con carácter previo a su aprobación para consulta.

La Comisión Territorial de Urbanismo emitió dictamen para efectuar las modificaciones propuestas referentes a los apartados d), e), f) y g) de dicho dictamen.

Asimismo, se requería incluir en la ordenación detallada de dicha parcela, la previsión establecida en el artículo 10.1-b), del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que obliga a reservar para vivienda sujeta a un régimen de protección pública un 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

2.- INTRODUCCIÓN

Se redacta por la Arquitecta Dña. María Alvarez Villalaín, colegiada 3505 del C.O.A.L., el siguiente Estudio de Detalle para establecer las determinaciones de ordenación volumétrica detallada en parcela situada en suelo urbano en la localidad de Arbejal (Término Municipal de Cervera de Pisuerga), en la forma prevista en el artículo 131 del R.U.C. y L.

La propietaria del terreno afectado es la Sociedad Limitada Sol de Fuentes Carrionas S.L., con domicilio en Palencia, calle Becerro de Bengoa nº 14, entreplanta y C.I.F. B-34235853.

3.- SITUACIÓN Y AMBITO DE ACTUACIÓN

SITUACIÓN

Se trata de una parcela situada en el borde de la delimitación de suelo urbano de la localidad de Arbejal.

La superficie total de la parcela original es de **10.617,09 m²**, quedando definido por las siguientes referencias catastrales:

- 6694723UN7469S0001KG
- 6694719UN7469S0001OG
- 6694720UN7469S0001FG

Propiedad: SOL DE FUENTES CARRIONAS SL.

DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN

Aunque la parcela original tiene una superficie de 10.617,09 m², existe una porción de suelo de 796,00 m² que no es objeto de este Estudio de Detalle, por lo que resulta una parcela de 9.821,09 m² (parcela bruta).

Además de la parcela bruta descrita, el ámbito de actuación comprende una parte proporcional de viales a ejecutar (camino público existente) de 232,66 m².

Ámbito actuación = parcela bruta + p.p. viales = 9.821,09 + 232,66 = **10.053,75 m²**

4.- DETERMINACIONES LEGALES

Son de aplicación las siguientes Normativas:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Normas Subsidiarias de Cervera de Pisuerga (Palencia). Ordenanzas específicas en Suelo urbano. SU/ER/EAI. Residencial/ edificación aislada.
- Ley del Suelo, de 28 de Mayo de 2007.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León
- Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. L
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo

5.- JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

En las Normas Subsidiarias de la localidad (plano 3D), se señala el ámbito de actuación como *Área remitida a Estudio de Detalle (ED)*; éstas establecen en su art.196 que "en las zonas sin ordenación volumétrica detallada, será necesario redactar un Estudio de Detalle que abarque toda la manzana, donde se establecerá dicha ordenación."

Se trata de una parcela situada en el borde de la delimitación de suelo urbano, quedando ésta aislada del resto de las manzanas. Por tanto, se justifica la presentación de un Estudio de Detalle que abarque únicamente la referida parcela.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece en su art. 131 que *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:*

c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Según el art. 135, *los Estudios de Detalle deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:*

b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 128.-Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.

2.-En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, la ordenación detallada comprende al menos:

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103 y 127.

Las Normas Subsidiarias de la localidad determinan para el ámbito de actuación unas alineaciones que suponen una cesión de terrenos a vía pública de 2.680,10 m², superficie resultante de la medición sobre la realidad física y los planos de ordenación, por lo que la parcela neta obtenida resultaría:

$$\text{Parcela neta} = \text{parcela bruta} - \text{cesiones} = 9.821,09 - 2.680,10 = \mathbf{7.140,99 \text{ m}^2}$$

Es de aplicación específica el Capítulo V.-Ordenanzas específicas en Suelo Urbano. Núcleos Rurales SU/ER/EAI. Residencial/Edificación aislada.

La edificabilidad máxima permitida según Normas (Art., 205) es de 0,60 m²/m² aplicables a parcela neta, lo que significa que la edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente es de:

Edificabilidad máxima = 7.140,99 x 0,60 = 4.284,59 m² edificables brutos.

Inicialmente, las Normas permiten, pues, una edificabilidad máxima de 4.284,59 m². Realmente, la superficie edificable máxima que se obtiene una vez realizada la parcelación y las cesiones es de 6.353,25 m² de parcela neta.

Aplicando una edificabilidad de 0,60 m²/m² sobre parcela neta se obtiene una edificabilidad máxima de: **6.353,25 x 0,60 = 3.811,95 m²**, (inferior a la edificabilidad máxima permitida por las Normas) que se distribuye en cada una de las parcelas resultantes según se consigna en los planos nº 4 y nº 5 de la documentación gráfica.

b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.

-Reserva de suelo para Servicios urbanos.: Se ha reservado un espacio de 18.89 m² accesible para su funcionamiento, para ubicar el centro de transformación

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a) y 3. c) del artículo 104. (Al menos el 25 % deben ubicarse en terreno público y al menos el 50 % se deben ubicar en terrenos privados).

-Reservas de suelo para vías públicas: La superficie cedida a viales es la resultante de la medición sobre la realidad física y los planos de ordenación, suponiendo una superficie de suelo de **2.680,10 m²**, repartidos entre calzadas, aceras, áreas de paso de vehículos y plazas de aparcamiento. A esta superficie se suma una parte proporcional de viales de titularidad pública a ejecutar (camino público existente) de 232,66 m², contabilizando un total de **2.912,76 m²** de viario.

-Reservas de suelo para aparcamientos: 1 plaza/ 100 m² edificables en el uso predominante del sector. Total superficie edificable: 3.811,95 m² x 0.01 = **38 plazas** en terreno de uso público.

Se han dispuesto 38 plazas de aparcamiento de uso público, quedando cubiertas las exigencias establecidas por el Reglamento y por el artículo 205 de las Normas Subsidiarias.

d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 105 y previendo al menos, en suelo urbano no consolidado, 10 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector.

-Reserva de suelo para E.L.U.P.: 10 m²/100 m² edificables = 10 x 38,11 = 381,11 m².
El espacio reservado, de **385,40 m²**, posee adecuado soleamiento y un índice de permeabilidad superior al 50 %.

e) Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 106 y previendo al menos, en suelo urbano no consolidado, 10 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector.

-Reserva de suelo para equipamientos: 10 m²/100 m² edificables = 10 x 38,11 = 381,11 m².
El espacio reservado es de **383,45 m²**. Se considera la posibilidad que permite el apartado 3 del art. 106 del reglamento de Urbanismo, en el sentido que, cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

No obstante, la superficie total de reserva de suelo para espacios libres y equipamientos supone **768,85 m²**.

6.- ESQUEMA DE SERVICIOS URBANOS

La Unidad de Actuación prevista carece de servicios urbanos en su frente, encontrándose en la actualidad en el cruce entre el camino de acceso a la parcela y la Calle Mayor de la localidad. El Proyecto de Urbanización que se desarrolle deberá resolver y dimensionar en todo caso las redes urbanas (abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones).

No obstante, se presentan en este Estudio de Detalle unos esquemas de servicios urbanos, según se consigna en el plano nº 6 de la documentación gráfica.

La red de abastecimiento de agua de la localidad es suficiente para garantizar el servicio a las viviendas que se desarrollen dentro del ámbito de actuación.

Se estima el consumo de agua para usos domésticos en 200 litros/ habitante/ día, y para destinos secundarios en 50 litros/ habitante/ día. Considerando un número de habitantes de 4 por vivienda, supondría un total de población prevista de $16 \times 4 = 68$ habitantes.

El consumo total diario se obtiene multiplicando el gasto total diario por 2,5, siendo la demanda de agua potable la siguiente:

$$\text{Consumo total diario} = 68 \times (200 + 50) \times 2,5 = 42.500 \text{ litros.}$$

Esta demanda está garantizada por el abastecimiento municipal sin menoscabo del servicio para el resto de suelo urbano.

En cuanto al saneamiento, ya se ha señalado que se encuentra en la actualidad en el cruce entre el camino de acceso a la parcela y la Calle Mayor de la localidad, existiendo un pozo al comienzo del vial de acceso, lo cual permite la posibilidad de entroncar con el colector, siendo además favorable la topografía que presenta la parcela a la hora de plantear la evacuación

Con respecto al suministro de energía eléctrica, por una esquina de la parcela discurre una línea eléctrica de alta tensión que garantiza, previa acometida y transformación el suministro de energía eléctrica a toda la Unidad de Actuación.

7.- JUSTIFICACION DE LA ACCESIBILIDAD

La Unidad de Actuación prevista cumple los principios generales impuestos en materia de Accesibilidad (Barreras urbanísticas) por la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

-Los itinerarios peatonales serán accesibles a cualquier persona, siendo el ancho libre mínimo de la acera de 1.20 m tal y como exige la Normativa y cumpliéndose las condiciones impuestas en la Reglamentación señalada anteriormente en cuanto a diseño y trazado de las mismas, así como de pavimentos, elementos situados en el itinerario, etc..

-Por normativa en materia de accesibilidad es obligatorio que al menos una de las plazas de aparcamiento se encuentre libre de barreras para personas de movilidad reducida, (una plaza por cada cuarenta o fracción adicional).

Se han dispuesto 38 plazas de aparcamiento en superficie, de las que una al menos estará libre de barreras arquitectónicas.

El Proyecto de Urbanización contemplará las soluciones constructivas concretas que garanticen este extremo.

8.- PARCELAS RESULTANTES

Las parcelas resultantes de la ordenación detallada son las siguientes:

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Parcela 1	364,34 m2	218,60 m2
Parcela 2	407,83 m2	244,69 m2
Parcela 3	339,34 m2	203,60 m2
Parcela 4	339,34 m2	203,60 m2
Parcela 5	445,50 m2	267,30 m2
Parcela 6	425,64 m2	255,38 m2
Parcela 7	532,32 m2	319,39 m2
Parcela 8	474,40 m2	284,64 m2
Parcela 9	363,20 m2	217,92 m2
Parcela 10	335,16 m2	201,10 m2
Parcela 11	306,33 m2	183,80 m2
Parcela 12	312,80 m2	187,68 m2
Parcela 13	333,65 m2	200,19 m2
Parcela 14	364,60 m2	218,76 m2
Parcela 15	477,74 m2	286,64 m2
Parcela 16	531,10 m2	318,66 m2
TOTAL PARCELAS	6.353,25 m2	3.811,95 m2
Viales y aparcamientos de uso público	2.912,76 m2	
Equipamiento	383,45 m2	
E.L.U.P	385,40 m2	
Servicios Urbanos	18,89 m2	
TOTAL AMBITO DE ACTUACIÓN	10.053,75 m2	

RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Se refiere a la previsión establecida en el artículo 10.1-b), del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que obliga a reservar para vivienda sujeta a un régimen de protección pública un 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización

Partiendo de una edificabilidad residencial prevista de 3.811,95 m2, un 30 % de esta superficie supondría un total de 1.143,58 m2 destinados a vivienda sujeta a régimen de protección pública.

Se destinan para este régimen las **parcelas 1** (364,34 m2), **2** (407,83 m2) y **6** (425,64 m2), que suman un total de **1.197,81 m2, superando los 1.143,58 m2 exigidos**

9.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

En lo que a Normativa se refiere será de aplicación el conjunto de normas establecidas en las Normas Subsidiarias de la localidad de Cervera de Pisuerga, tanto las de carácter general como las propias de la Ordenanza SU/ER/EAI, en Núcleos Rurales, zona en la que se encuentra enclavada.

Como condiciones generales se establecen: (Art. 205)

- Parcela mínima: 300 m²
- Frente de fachada mínimo: 15.00 m.
- Fondo mínimo: 15.00 m.
- Retranqueos: 3 m de todos los linderos. Las edificaciones auxiliares de planta baja pueden adosarse a alguno de los linderos.
- Alineaciones según planos, pudiendo adaptarse mediante Estudio de Detalle
- Ocupación máxima: 60% de la superficie de la parcela, incluyendo la edificación principal y las auxiliares.
- Edificabilidad: 0,60 m²/m²
- Nº plantas: dos plantas (baja + 1), con aprovechamiento del bajocubierta.
- Aparcamientos: Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o 100 m² para otros usos y acceso para vehículos desde vía pública.

10.- ESTUDIO ECONÓMICO

La programación, valoración y financiación de los objetivos y propuestas del Estudio de Detalle, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas en el planeamiento general y del presente Estudio de Detalle, son a cargo del propietario del terreno en su totalidad y se traducen en:

-la valoración de las obras de urbanización, consistentes en la ejecución de la red de distribución de agua potable, red de saneamiento, alumbrado público, telefonía, suministro eléctrico, pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.

ESTUDIO ECONÓMICO ORIENTATIVO POR CAPÍTULOS

Capítulo I.- ACTUACIONES PREVIAS	4.200 €
Capítulo II.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	8.300 €
Capítulo III.- CIMENTACION	14.500 €
Capítulo IV.-PAVIMENTACIÓN	90.500 €
Capítulo V.- SANEAMIENTO	18.600 €
Capítulo VI.-ABASTECIMIENTO DE AGUA	9.800 €
Capítulo VII.- SUMINISTRO ELECTRICO Y ALUMBRADO PÚBLICO	30.000 €
Capítulo VIII.- TELEFONIA	2.000 €
Capítulo IX.- BOCAS DE RIEGO E HIDRANTES	8.300 €
Capítulo X.- SEGURIDAD Y SALUD	3.800 €
TOTAL P.E.M.	190.000 €

Palencia, JUNIO 2009

MARIA ALVAREZ VILLALAIN
Arquitecto colegiada coal 3505