

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN	Avenida Valladolid 6, Dueñas (Palencia)
SOLICITANTES	D. José Manuel Millán Calzada y D. Sergio Alonso Álvarez
ARQUITECTOS	Ricardo Carracedo Castro nº 3.390 COAL Rosa Camino Fernández nº 3.424 COAL
FECHA	Marzo de 2014

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Datos del encargo
- 1.2. Información Urbanística
 - 1.2.1. Datos del ámbito objeto del Estudio de Detalle
 - 1.2.2. Legislación aplicable
 - 1.2.3. Régimen de la propiedad
 - 1.2.4. Situación Urbanística según planeamiento vigente

2. MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. Justificación del estudio de detalle
- 2.2. Descripción de la nueva ordenación
- 2.3. Ordenanza
- 2.4. Usos fuera de Ordenación
- 2.5. Resumen ejecutivo
- 2.6. Estudio comparativo

3. ESTUDIO ECONÓMICO

- 3.1. Informe de sostenibilidad
- 3.2. Estudio económico

4. ANÁLISIS DE RIESGOS

5. CONSIDERACIONES FINALES

6. PLANOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. DATOS DEL ENCARGO

A instancias de los propietarios y según específica Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Art. 131), se redacta el presente Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado en suelo urbano consolidado para completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

El objetivo en este caso es crear un nuevo tramo de viario en el solar sito en Avenida Valladolid 6 de Dueñas (Palencia), para permitir la segregación posterior del mismo en dos parcelas de menor tamaño.

El encargo se realiza por D. José Manuel Millán Calzada con DNI 12759155C y domicilio en C/ Perfección nº 5, 5º izda. de Valladolid 47010 y por D. Sergio Alonso Álvarez con DNI 12762917X y domicilio en Avenida Valladolid nº5, 8º izda. de Palencia 34002, ambos en calidad de propietarios de la parcela Avenida Valladolid nº 6 de Dueñas 34210 (Palencia).

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1. Datos del ámbito objeto del Estudio de Detalle

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra reflejado en los planos que acompañan el presente documento. Comprende el solar sito en Avenida Valladolid nº 6 (nº 19 según catastro) del municipio de Dueñas provincia de Palencia.

La parcela está situada en Suelo Urbano Consolidado, según planeamiento urbanístico vigente. El solar tiene una forma alargada sensiblemente rectangular y presenta un relieve con una acusada pendiente hacia el fondo.

Mide aproximadamente 14,70 metros de ancho y 73,80 metros de fondo. Actualmente se encuentra edificada con una nave industrial de una planta que data de 1.920.

Cuadro de superficies:

	según catastro	según registro	adoptada
superficie de parcela	1.088 m ²	1.101,93 m ²	1.101,93 m ²
superficie construida	155 m ²	155 m ²	155 m ²

1.2.2. Legislación aplicable

Se ha tomado como marco legislativo en materia de urbanismo las siguientes leyes y decretos autonómicos:

- Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León así como sus posteriores modificaciones.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004 así como sus posteriores modificaciones.
- Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como su Reglamento aprobado por Decreto 37/2007.
- Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.
- Ley 9/1998 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- Ley 10/98 de ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Ley 3/2008 por la que se aprueban las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Decreto 6/2009 por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia.

Así mismo, de rango estatal se han tenido en cuenta las siguientes leyes:

- RD Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

1.2.3. Régimen de la propiedad

La parcela situada en la Avenida Valladolid nº 6 de Dueñas (Palencia), es propiedad de D. José Manuel Millán Calzada con DNI 12759155C y Dña. María Pascual Rodríguez con DNI 07992339T, ambos con domicilio en C/ Perfección nº 5, 5º izda. de Valladolid 47010, y de D. Sergio Alonso Álvarez con DNI 12762917X y Dña. Ana María Martín Bustos con DNI 12761113T, ambos con domicilio en Avenida Valladolid nº5, 8º izda. de Palencia 34002.

Los datos registrales de la finca son los siguientes:

Nº de finca registral: Tomo 2.657, Libro 229, Folio 8, Finca nº 13.742, Inscripción 5ª del Registro de la Propiedad nº 2 de Palencia

Referencia catastral: 1968206UM7316N0001QI Avenida Valladolid 19

Superficie: 1.101,93 m²

Linderos: Norte: Número 17 de catastro de la Avenida Valladolid
Sur: Número 21 de catastro de la Avenida Valladolid
Este: Avenida Valladolid
Oeste: Número 17 de catastro de la Avenida Valladolid

Superficie construida: Una nave de una planta de 155 m²

1.2.4. Situación urbanística según planeamiento vigente

El planeamiento urbanístico municipal vigente en el Término Municipal de Dueñas lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión del día 26 de Febrero de 2.014 y vigente desde su fecha de publicación 14 de Marzo de 2.014.

El terreno afectado por el presente Estudio de Detalle se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, dentro de la Zona de Ordenanza de Edificación Aislada/Pareada AS.

CAPÍTULO 15: ORDENANZA EDIFICACIÓN AISLADA/PAREADA "AS"

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones fijadas por los Art. 131-136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Este Estudio de Detalle es viable. El Municipio de Dueñas cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana. Este instrumento no introduce ningún cambio en las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU, y se respetan los objetivos, criterios y demás condiciones que puedan señalar los instrumentos de ordenación del territorio.

De conformidad con lo establecido en el Art. 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la formulación del presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de los particulares propietarios de la finca sita en Avenida Valladolid 6 de Dueñas (Palencia).

El presente Estudio de Detalle tiene su justificación en la intención de dividir la parcela actual en dos parcelas de menor tamaño, más adecuadas en forma y tamaño a la tipología de vivienda urbana habitual en este tipo de núcleos.

Actualmente la parcela cuenta con unas dimensiones desproporcionadas que condicionan en exceso su posible edificación. De esta forma se plantea un nuevo viario que posibilite el acceso independiente en los términos recogidos en el reglamento de forma que ambas parcelas una vez segregadas y realizada la urbanización correspondiente puedan contar con la condición de solar:

- Acceso: acceso previsto a la parcela desde una vía pública.
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Suministro de energía eléctrica

El objetivo pretendido se alcanza dando acceso a la parte posterior de la parcela, tal como queda recogido en los planos que acompañan al presente documento. El ancho de fachada actual de 14,70 m. no permitiría cualquier otro tipo de segregación, ya que la Ordenanza de Edificación Aislada/Pareada fija un frente mínimo edificable de 10 m.

Las parcelas resultantes, caso de materializarse la segregación, cumplirían en todo caso las condiciones de parcela mínima edificable recogidas en el planeamiento en vigor, teniendo por tanto ambas una superficie considerablemente mayor de 300 m², que es el mínimo exigido.

Se trata pues modificar las alineaciones existentes, creando un nuevo tramo de viario que además de dar acceso a una nueva parcela al fondo de la existente, permita a ésta tener el frente mínimo edificable de 10 m.

El nuevo viario propuesto quedaría en cualquier caso perfectamente integrado en la trama urbana existente.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

En los planos adjuntos se detalla gráficamente la distribución general indicando expresamente y de forma pormenorizada y acotada la reordenación propuesta.

Se ordena el solar existente creando un nuevo tramo de viario junto a su lindero izquierdo, con un ancho de 3 m., resultando éste con una superficie de 141,43 m². Por sus características se prevé de tránsito compartido, ajustado al escaso tránsito previsto. El nuevo viario se definirá mediante el Proyecto Técnico correspondiente.

También queda reflejada en los planos la propuesta de segregación (no vinculante) de la finca matriz en dos de menor tamaño. Una seguirá dando frente a la vía existente (Avenida Valladolid) y al nuevo tramo de viario propuesto; y la otra, situada en la mitad Oeste, dará frente íntegramente a la nueva vía pública. Los límites de cada una se definen en la documentación gráfica adjunta.

La ordenación propuesta no supone un aumento de volumen o edificabilidad máxima permitida, en lo que se refiere al Art. 132 del Reglamento de Urbanismo. Igualmente no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los colindantes, puesto que el reajuste de la alineación no afecta más que a la organización interior de dicha finca, y la interconexión con el viario existente no precisa modificación alguna de rasante de la vía pública.

2.3. ORDENANZA

El documento de Estudio de Detalle debe contener todas las determinaciones escritas a las que se otorgue carácter normativo, sobre regulación de usos y tipologías edificatorias permitidas.

Este Estudio de Detalle incorpora como propias de las condiciones de uso y edificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Se propone conservar todos los parámetros establecidos por la ordenanza vigente.

CAPÍTULO 15: ORDENANZA EDIFICACIÓN AISLADA/PAREADA “AS”

ART. 74. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos pormenorizados:
Unifamiliar Aislada/Pareada.

ART. 75. Condiciones de Edificación

1. Las viviendas se construirán sobre parcela independiente y exclusiva y con accesos independientes, para cada vivienda. Una única vivienda por cada parcela mínima permitida.
2. Parcela mínima edificable
La parcela mínima edificable será de 300 m². Se admiten como edificables las existentes en la actualidad (fecha de aprobación definitiva del PGOU) que sean inferiores a 300 m².

3. Frente mínimo edificable
El frente mínimo edificable será de 10 m., a vía pública, vinculándose la edificación a parcela mayor o igual a la mínima, salvo para las existentes, en las condiciones del punto anterior.
Se admiten como edificables aquellas con superficie inferior existentes en el catastro actual (fecha de aprobación inicial del presente Plan General)
4. Ocupación máxima de parcela
La ocupación máxima será del 50%.
5. Altura de cornisa
Será de 7,00 metros a cornisa.
6. Número máximo de plantas
Será de dos plantas, baja y primera. Se permite la utilización de bajo cubierta en las condiciones que fija el presente Plan General.
7. Edificabilidad
La edificabilidad máxima por parcela será de 0,75 m²/m².
8. Retranqueos
En Aisladas
A fachada: mínimo 3 metros.
A fondo de parcela: mínimo 3 metros.
A límites laterales de parcela: mínimo 3 metros.
En Pareadas
A fachada: mínimo 3 metros.
A fondo de parcela: mínimo 3 metros.
A límites laterales de parcela: tendrán que estar adosados entre sí, y con 3,00 mts. de retranqueo mínimo al otro lindero.
En el caso de viviendas pareadas, se permite un muro medianero, por lo que a estas viviendas, se les exime de la obligación de retranqueo en uno de sus linderos. En este caso, el Proyecto de arquitectura para cada dos viviendas será unitario y único, presentándose y ejecutándose a la vez.
9. Aparcamiento
Las edificaciones que se proyectan sobre las parcelas actuales o resultantes de reparcelación o agrupación, deberán establecer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda (incluidos apartamentos, estudios...); en áreas de nueva ordenación, en Sectores en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, será obligatorio una plaza mínimo cada 100 m² del uso de vivienda, salvo que se haya establecido en el planeamiento de desarrollo, una por vivienda, cumpliendo también la anterior condición.
Se permite la construcción de dos plazas de aparcamiento cerradas con una superficie útil máxima de 25 m² útiles, que no computarán a efectos de edificabilidad.
10. Sótanos y semisótanos:
Se permite uno por vivienda en las condiciones que fija este Plan General.
11. Alineaciones de valla-parcela
Serán las fijadas en los planos de ordenación.
12. Cerramiento de parcela
La altura máxima del cerramiento de parcela será de 2,5 metros de los cuales al menos 1,50 metros serán total o parcialmente diáfanos.

13. Cubiertas
Las cubiertas tendrán inclinación máxima de 30º; en el supuesto de áticos o cubiertas planas, contarán con un retranqueo mínimo a fachada principal y posterior de 3 mts. Altura máxima de cumbrera: 10 m.
14. Cumbrera
La altura de la cubierta no podrá superar la altura de 4 m. desde la línea de cornisa.
15. Vuelos
Libres dentro, pero respetando los retranqueos mínimos.
16. Aleros y cornisas
El vuelo máximo de aleros y cornisas será libre, respetando los retranqueos mínimos.

Queda fuera de Ordenación la parte de nave existente sobre el nuevo viario previsto, pudiéndose legalizar el resto de las construcciones existentes en el momento de aprobación de este documento, dentro de la zona de ordenanza vivienda aislada-pareada, que no cumplan con alguna de las condiciones anteriores, que no sean edificabilidad o número de plantas.

ART.76. Condiciones estéticas

1. Condiciones estéticas
La composición será libre.
2. Fachadas
En cada edificación, las fachadas deberán poseer un tratamiento similar.
3. Cerramientos
El cerramiento de los límites de las parcelas, salvo donde haya pared medianera, será como máximo de 1 m. de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,50 total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión.

CAPÍTULO 22: ORDENANZA DE VIARIO**ART. 88. Ámbito**

Se aplica sobre el área así grafiada (en blanco) en los Planos de Ordenación.

ART. 89. Condiciones de uso y edificación

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Viario

Espacios Libres - Zonas Verdes Públicos. (Se permite la instalación de kioscos, marquesinas de autobuses...etc. y pequeños elementos de equipamiento de mercado al aire libre, provisionales).

Se prohíben todos los demás.

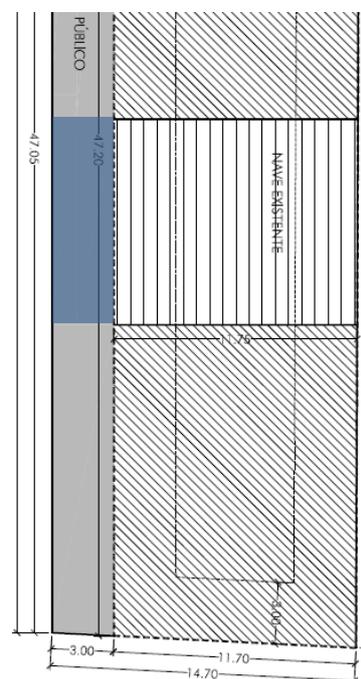
2.4. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Según se recoge en el Art. 98 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a continuación se detallan las construcciones que expresamente se declaran fuera de Ordenación por su disconformidad con las determinaciones de este instrumento de Planeamiento. En particular siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa las construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

Se declara expresamente fuera de ordenación la parte de nave que ocupa una zona del nuevo viario previsto. Dicha zona tiene una superficie de 31,45 m², que se deberán demoler con anterioridad a la ejecución de la vía.

El resto de las construcciones existentes en el momento de aprobación de este documento podrán legalizarse en caso de que no lo estén.

(Se señala en imagen adjunta la zona de nave declarada fuera de ordenación)



2.5. RESUMEN EJECUTIVO

El Resumen Ejecutivo debe contener la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y aquellos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias. La delimitación del ámbito de la nueva ordenación detallada se ajusta estrictamente a la finca descrita, para la cual se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas.

2.6. ESTUDIO COMPARATIVO

En los siguientes cuadros se recogen las superficies del estado inicial y del estado propuesto:

ESTADO INICIAL	
	superficie
parcela existente	1.101,93 m ²
SUPERFICIE TOTAL	1.101,93 m²

ESTADO FINAL	
	superficie
parcela 1	960,50 m ²
viario	141,43 m ²
SUPERFICIE TOTAL	1.101,93 m²

3. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD

El objeto del informe de sostenibilidad económica tal como se describe en el artículo 15.4 de la Ley 2/2008 del Suelo, es determinar el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha de prestación de servicios resultantes.

La gestión, tramitación y desarrollo urbanístico no generarán coste al Ayuntamiento de Dueñas al ser todo el suelo de titularidad privada y de iniciativa privada.

Así mismo, la urbanización del viario previsto correrá por cuenta de los propietarios de la finca afectada.

La existencia de todas las infraestructuras en los viarios colindantes así como la continuidad con el suelo urbano hacen innecesaria la reforma de las mismas más allá de su mantenimiento habitual.

Los gastos anuales consistirán en el mantenimiento de los viarios así como la recogida de basuras y la conservación de las redes.

Las tasas e impuestos municipales (IBI, basuras, agua,...) deben cubrir anualmente todos los gastos descritos.

3.2. ESTUDIO ECONÓMICO

La actuación urbanizadora prevista para desarrollar el presente Estudio de Detalle correrá exclusivamente a cargo de los propietarios del suelo que deberán ceder al Ayuntamiento libres de cargas, la zona destinada a viario público.

No se programan etapas dado el carácter de la intervención.

Este suelo urbano consolidado no tiene asignada la ejecución de ninguna dotación urbanística, no debiéndose ceder suelo destinado a tal fin.

Las cargas (gastos) y beneficios (aprovechamiento) se equidistribuyen entre todos los propietarios del proindiviso en el porcentaje de la propiedad aportada, según la tabla adjunta:

PROPIETARIO	NIF	DOMICILIO	PARTICIP.
D. José Manuel Millán Calzada	12759155C	C/ Perfección nº5, 5º izda. de Valladolid	1/4
Dña. María Pascual Rodríguez	07992339T	C/ Perfección nº 5, 5º izda. de Valladolid	1/4
D. Sergio Alonso Álvarez	12762917X	Avenida Valladolid nº5, 8º izda. de Palencia	1/4
Dña. Ana María Martín Bustos	12761113T	Avenida Valladolid nº5, 8º izda. de Palencia	1/4

Para la estimación de los gastos se han considerado los conceptos e importes que se recogen en la siguiente tabla:

ESTIMACIÓN DE GASTOS	
GASTOS DE TRAMITACIÓN	
ELABORACIÓN DE DOCUMENTOS	
Estudio de Detalle	1.200,00 €
IVA (21%)	252,00 €
NOTARIO	480,00 €
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	500,00 €
TOTAL	2.432,00 €
GASTOS DE URBANIZACIÓN	
Superficie urbanizada por coste estimado	
147 m ² x 45,40* €/m ²	6.680,00 €
IVA (21%)	1.402,80 €
TOTAL	8.082,80 €
GASTOS TOTALES	
	10.514,80 €

* coste de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de León

4. ANÁLISIS DE RIESGOS

Según el informe de 28 de octubre de 2011 de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, el municipio de Dueñas se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención del establecimiento FITOTRANS SA, afectado por el RD 1254/1999 de 16 de julio por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Así mismo, y conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010, Dueñas, a efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un riesgo medio.

Riesgos naturales

En lo referente al riesgo de inundaciones, y dada la reducida entidad del ámbito de actuación de este estudio de detalle frente a todo el municipio, y el hecho de que se haya aprobado recientemente el Plan General de Ordenación Urbana de Dueñas, en el que estas circunstancias ya han sido tenidas en cuenta a la hora de calificar y proteger el suelo, no se considera necesaria la redacción de un Plan de Actuación Local en este momento, según proponía el Plan de Inundaciones.

En cuanto al riesgo sísmico se indica que según el IGN no se han registrado epicentros en la provincia de Palencia, no apareciendo próximos ninguno de los existentes en provincias vecinas. Según el Mapa de Intensidades máximas, el municipio quedaría englobado dentro del grado V, no causando daños reseñables.

En cuanto al riesgo por Incendio forestal, se indica que no existen apenas masas forestales dentro del municipio, dedicándose la mayor parte del suelo a cultivos agrícolas. Se comprobó que el municipio no se encontraba incluido dentro de aquellos municipios considerados de elevado riesgo de incendio (ORDEN MAM 851/2010), por lo que el riesgo sobre daños en la población por incendio forestal es mínimo.

Según se recoge en el PLAN DE PROTECCIÓN CIVIL ANTE EMERGENCIAS POR INCENDIOS FORESTALES EN CASTILLA Y LEÓN, Dueñas no es municipio que debe redactar un Plan de Actuación Municipal ante Incendios Forestales.

Riesgos tecnológicos

Riesgos nucleares: No se considera el estudio del mismo, puesto que no existe ningún tipo de actividad, ubicación, resguardo, almacén, etc. Relacionado con un riesgo nuclear que pueda suponer un peligro para la población.

Riesgos por transporte de mercancías peligrosas: En este punto se incluiría el transporte por carretera y de ferrocarril.

El riesgo para la población queda reducido en este caso, puesto que el transporte de mercancías peligrosas discurre por una autovía fuera y distante del núcleo urbano, que hace que no sea necesario atravesar el núcleo de población para poder llegar a otros destinos. Es por ello que este hecho minimiza cualquier riesgo potencial a la población.

Establecimientos industriales

El municipio se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención del establecimiento FITOTRANS SA, en el polígono industrial de Venta de Baños, a 11 km de Dueñas. Al no modificarse la calificación del suelo no es necesario ampliar o modificar el Plan de Prevención de Riesgos de dicha empresa ni el Plan de Actuación del municipio.

Asignación de usos del suelo

La clasificación y la asignación del uso general de este suelo no son posibles desde un Estudio de Detalle por lo cual no se altera ni protege ninguna parcela ordenada.

5. CONSIDERACIONES FINALES

Este Estudio de Detalle contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Estando redactado el presente Estudio de Detalle y los planos que se acompañan de acuerdo con las disposiciones en vigor emanadas de los Reglamentos Vigentes, es por lo que se somete a la consideración y estudio de los Organismos Oficiales para que apruebe la propuesta que con esta fecha se solicita.

Palencia, 14 Julio de 2014

Ricardo Carracedo Castro
arquitecto 3.390 – COAL

Rosa Camino Fernández
arquitecta 3.424 – COAL

6. PLANOS

- 01 Situación y emplazamiento (planeamiento vigente)
- 02 Ordenación (estado actual y modificado)
- 03 Infraestructuras existentes
- 04 Actualización plano 10.05 del PGOU de Dueñas "Suelos urbano y urbanizable"
- 05 Actualización plano 7.1 del PGOU de Dueñas "Clasificación del suelo urbano y urbanizable (I)"