

ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de Cistierna, de 10 de marzo de 2010, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de suelo urbano consolidado con incremento de edificabilidad, a iniciativa de Inmobiliaria Risco, S.A. en solar de su propiedad en Avenida Constitución (Antiguo Colegio de Santa Catalina de Sena).

El Pleno del Ayuntamiento de Cistierna, en sesión de fecha 10/03/2010 adoptó el siguientes ACUERDO:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de suelo urbano consolidado con incremento de edificabilidad, a iniciativa de Inmobiliaria Risco, S.A. en solar de su propiedad en Avenida Constitución (Antiguo colegio de Catalina de Sena)

SEGUNDO. Publicar el presente Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el *Boletín Oficial de Castilla y León*.

TERCERO. Notificar a los interesados en el procedimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58 y 59 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se publica en cumplimiento de los artículos 61 de la LUCYL y 175 del RUCYL en el BOVYL y en la página web municipal (www.cistierna.es/index.php/Áreas_municipales/Urbanismo)

Contra el Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Alcalde de este Ayuntamiento de Cistierna, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Cistierna, 7 de abril de 2010.

El Alcalde – Presidente, Fdo.- Nicanor Jorge Sen Vélez

PROYECTO :ESTUDIO DE DETALLE CON INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

SITUACIÓN :AVENIDA LA CONSTITUCIÓN

LOCALIDAD :CISTIerna

PROPIEDAD :INMOBILIARIA RISCO S.A.

MEMORIA

OBJETO:

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de Inmobiliaria Risco S.A. sobre solar de su propiedad, para ser tramitado ante el Ayuntamiento de Cistierna.

SITUACIÓN Y ÁMBITO:

El Estudio de Detalle que se presenta actúa sobre el resto de solar pendiente de edificar, lugar donde se ubicó el Colegio Santa Catalina de Siena de las Madres Misioneras Dominicanas. El ámbito de actuación viene señalado en la documentación gráfica

ANTECEDENTES:

En fecha noviembre de 2.000 redactamos a petición de Arse Planeamiento S.L. Modificación Puntual de Normas, con el fin de transformar un suelo destinado por las Normas a equipamiento escolar a uso residencial y comercial. Dicha modificación fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 5 de junio de 2.001.

En aquella modificación se establecía la edificabilidad máxima para cada uso del suelo y un número máximo de 26 viviendas para el suelo residencial.

Posteriormente redactamos y fue aprobado el correspondiente proyecto de urbanización que establecía las condiciones de urbanización para la parcela, habiéndose completado la misma en la actualidad

Como primera fase de la edificación redactamos Proyecto de 7 viviendas unifamiliares adosadas y Proyecto Edificio Comercial, habiendo finalizado las obras de los mismos.

La puesta a la venta de las 7 viviendas unifamiliares en construcción ha evidenciado la escasa demanda de este tipo de viviendas en esta localidad, por lo que el promotor no va a realizar la construcción de las 19 viviendas unifamiliares que restan a la fase pendiente de ejecución.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

- 1.- La no construcción de las 19 viviendas unifamiliares adosadas pendientes de ejecutar generan un solar pendiente de edificar, cuya situación en el tiempo puede llegar a convertirse en indefinida, con el grave inconveniente de ofrecer una isla de suelo urbano con grave impacto negativo en el entorno urbano. Con el fin de evitar esta situación parece conveniente adecuar las condiciones urbanísticas del solar, a fin de posibilitar su viabilidad, estableciendo nuevos parámetros urbanísticos que posibiliten su construcción en niveles similares a los del entorno próximo.
- 2.- Los nuevos valores urbanísticos establecidos por el presente Estudio de detalle son integradores con el entorno inmediato, disponiendo un número de plantas similar y una edificabilidad inferior a la media del entorno.
En el apartado 3 *Incremento de la edificabilidad* del siguiente punto de la presente memoria queda justificado que la edificabilidad se encuentra por debajo de la media del entorno, a pesar del incremento planteado por el Estudio de Detalle.
- 3.- En la localidad existe demanda de vivienda de tipología plurifamiliar. Los nuevos valores urbanísticos fijados por el presente Estudio de Detalle permiten ofrecer esta tipología de viviendas. Por otra parte se establece el condicionante de que al menos 12 de las viviendas por construir estén sometidas a algún régimen de Viviendas de Protección Oficial, permitiendo de esta manera el acceso a la vivienda de personas con niveles de renta reducidos.

La tipología de vivienda plurifamiliar con planta baja + 2 es la más habitual dentro de la localidad y particularmente en el entorno inmediato.

- 4.- Se incrementan en la proporción exigida por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el número de plazas de aparcamiento público y la reserva de suelo para espacios libres públicos.

El valor más restrictivo de los valores a adoptar para el cálculo referido en el artículo 173 del Reglamento sería:

		<i>Espacios libres</i>	<i>Aparcamientos</i>
Por incremento del nº de viviendas:	17*20 =	340,00 m ²	17 plazas
Por incremento de edificabilidad:	(1.013,74/100)*20 =	202,75 m ²	10 plazas

Los valores más desfavorable a considerar son 17 plazas de aparcamiento y 340,00 m² de espacios libres. El presente estudio de Detalle incrementa en 21 el número de plazas de aparcamiento de uso público, reservándose una para minusválidos; y se incrementa el suelo destinado a espacios libres en 451,84 m², cifras estas por tanto sensiblemente superiores a los mínimos fijados por el Reglamento

PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente establece las siguientes limitaciones para el resto de parcela pendiente de edificar:

Número máximo de viviendas	19
Edificabilidad máxima (*)	2.049,26 m ²
Número máximo de plantas	Baja+1
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar.

(*) La edificabilidad máxima permitida para este resto de parcela es el resultado de la diferencia entre la edificabilidad máxima residencial permitida para la totalidad de la parcela y la agotada en la primera fase: 2.850,00 – 800,74 = 2.049,26 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS NORMAS QUE SE MODIFICAN:

El presente Estudio de Detalle modifica los siguientes elementos de la ordenación detallada recogida en las Normas:

1.- Alineación

Se establece una nueva alineación en el frente del solar pendiente de edificar, que si bien no altera sustancialmente la actual alineación de las Normas si permite la liberación de mayor espacio para uso público, obteniéndose 451,86 m² más de espacios libres para uso público.

2.- Incremento en la altura de la edificación

Actualmente las Normas permiten un total de 2 plantas (baja + 1). La modificación propuesta establece un máximo de 3 plantas (baja + 2).

Esta nueva altura es la establecida por las Normas para el entorno inmediato, y permitirá la realización de viviendas en tipología plurifamiliar más económicas ajustadas a la demanda social de la localidad.

3.- Incremento de la edificabilidad

Se incrementa la edificabilidad en la parcela pendiente de edificar, pasando del máximo actual de 2.046,26 m² hasta 3.060,00 m².

Si bien se **incrementa la edificabilidad en 1.013,74 m²**, seguimos estando muy por debajo de los parámetros de edificabilidad permitidos para el entorno inmediato.

En efecto, si analizamos la edificabilidad permitida por las Normas para el entorno inmediato, obtenemos como resultado, que de haber aplicado el mismo criterio para el conjunto de la parcela alcanzaríamos la cifra de 7.106 m² edificables, este dato está contrastado en la Modificación Puntual de las Normas redactada por nosotros en fecha noviembre de 2.000 (*aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 5 de junio de 2.001*)

Si sumamos la edificabilidad materializada hasta la fecha (edificio comercial y promoción de 7 viviendas unifamiliares, ya terminados) obtenemos la cifra de:

Edificabilidad materializada en el edificio comercial	1.670,00
Edificabilidad materializada 7 viviendas unifamiliares en construcción	800,74
Suma edificabilidad materializada	2.470,74 m²

Si sumamos a esta cifra la edificabilidad permitida para la parcela pendiente de edificar obtenemos: $2.470,74 + 3.060,00 = 5.530,74$ m². Esta cifra es muy inferior a la de 7.106,00 m² que se obtendrían de utilizar los criterios de edificabilidad asignados por las Normas al entorno inmediato.

3.- Incremento del número de viviendas

Las Normas actuales permiten para el conjunto de la parcela un total de 26 viviendas. De este total se han construido 7 viviendas unifamiliares, por lo que quedarían pendientes de ejecutar 19 viviendas.

El planeamiento propuesto **incrementa en 17 el número de viviendas** permitidas, por lo que el número máximo de viviendas para la parcela pendiente de construcción pasa a 36.

Con este incremento del número de viviendas se obtiene una media de superficie de vivienda igual a : $3.060,00 / 36 = 85$ m²/vivienda, lo que permitirá realizar viviendas ajustadas en superficie y precio de venta a la demanda existente.

BASE LEGAL

El estudio de Detalle se redacta en base a lo establecido en la Ley 5/1.999; ley de Urbanismo de Castilla y León, que establece en su artículo 45

Artículo 45.- Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente complementarla ordenando los volúmenes edificables.

Igualmente se ajusta a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero), y concretamente en su art. 131 apartado 1.a), que dice textualmente:

a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada

ALINEACIONES, INTENSIDAD DE USO Y ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

Las alineaciones vienen definidas en la documentación gráfica.

No se modifican las condiciones de edificabilidad para las parcelas que ya han materializado la edificabilidad (edificio comercial o 7 viviendas unifamiliares).

Se fija una edificabilidad máxima para la parcela que aún se encuentra pendiente de edificar de 3.060 m² con un número máximo de 3 plantas (Baja + 2).

Número máximo de viviendas: se establece un número máximo de viviendas para el solar pendiente de edificación de 36 viviendas.

NORMAS URBANÍSTICAS:

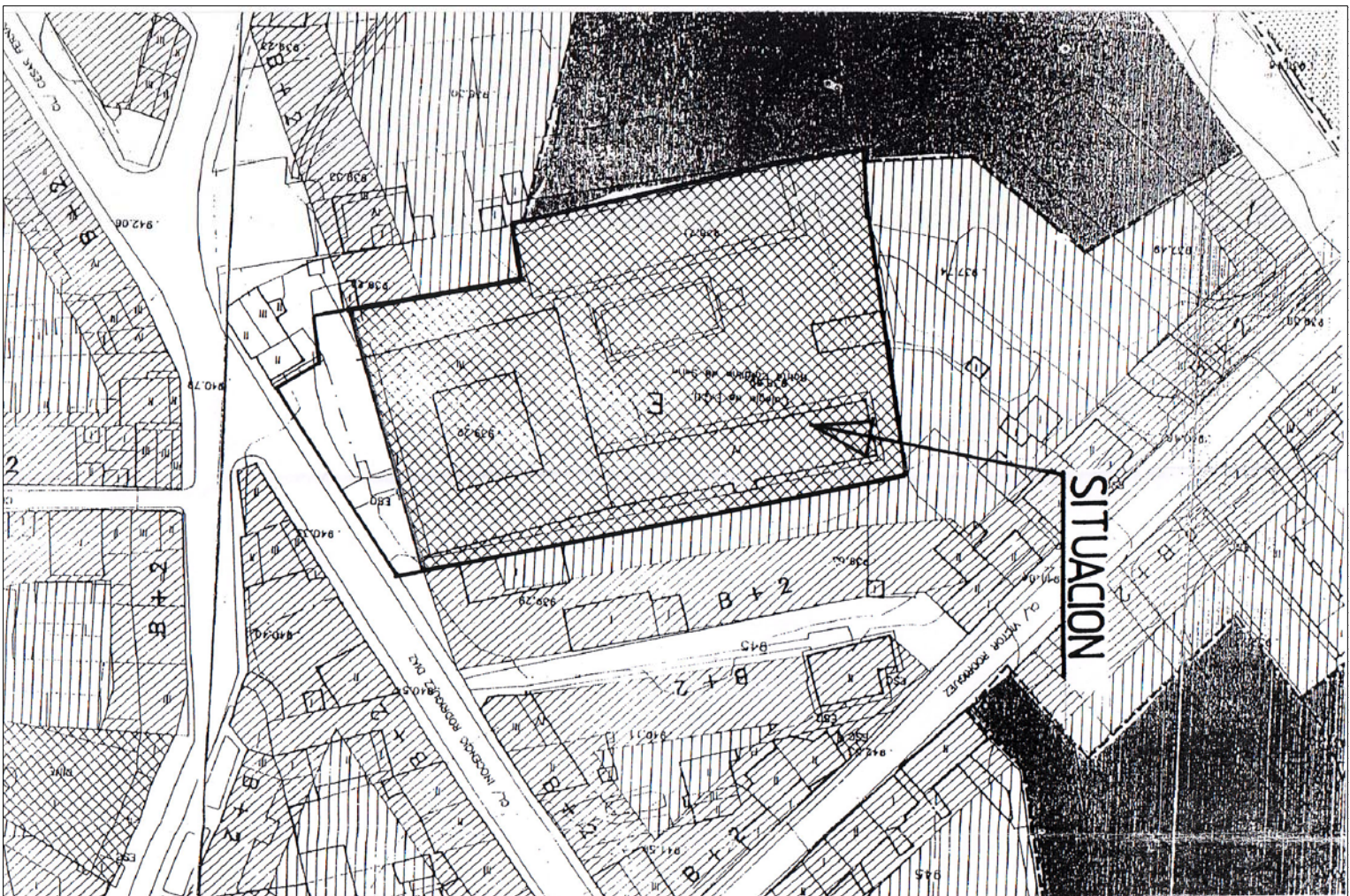
No se alteran las normas fijadas para la parcela de uso comercial (edificio comercial) ni para la otra parcela (7 viviendas unifamiliares).

Para la parcela pendiente de construcción, en la cual la edificabilidad se ve incrementada, se estará a lo dispuesto con en la normativa SUELO URBANO - RESIDENCIAL EN ALTURA – MANZANA CERRADA ORDENANZA III, con excepción del límite de edificabilidad que se fija en un máximo de 3.600 m².

Al menos un tercio de la viviendas previstas, es decir 12 de las 36 viviendas previstas, deberán estar sometidas a alguno de los regímenes de Viviendas de Protección Oficial

Palencia marzo de 2.006

Los arquitectos



PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE

situación: AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN

población: CISTERNA

denominación: PLANO DE SITUACIÓN

escala: 1:1000

delineado: SERVICIOS PAINTINOS DE DELINEACION, S.L.

fecha: 24-03-06

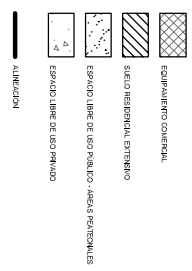
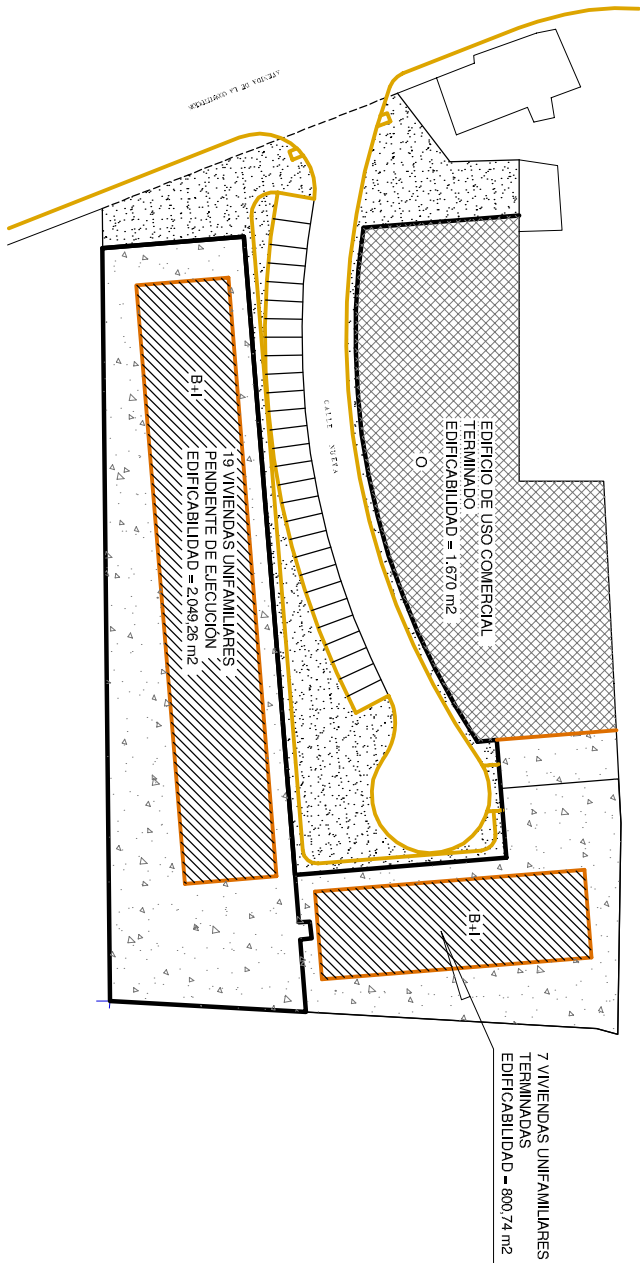
nº plano: 00

arquitectos: GERARDO GARCIA MEDRANO
MIGUEL A. GARCIA MEDRANO
Ayda. Cordoba Celeros, 2º entrep.
34004 PALENCIA (Vino) 979721998
email: garciamedrano@cod.es

propiedad: INMOBILIARIA RISCO S.A.

proyecto nº: 1063

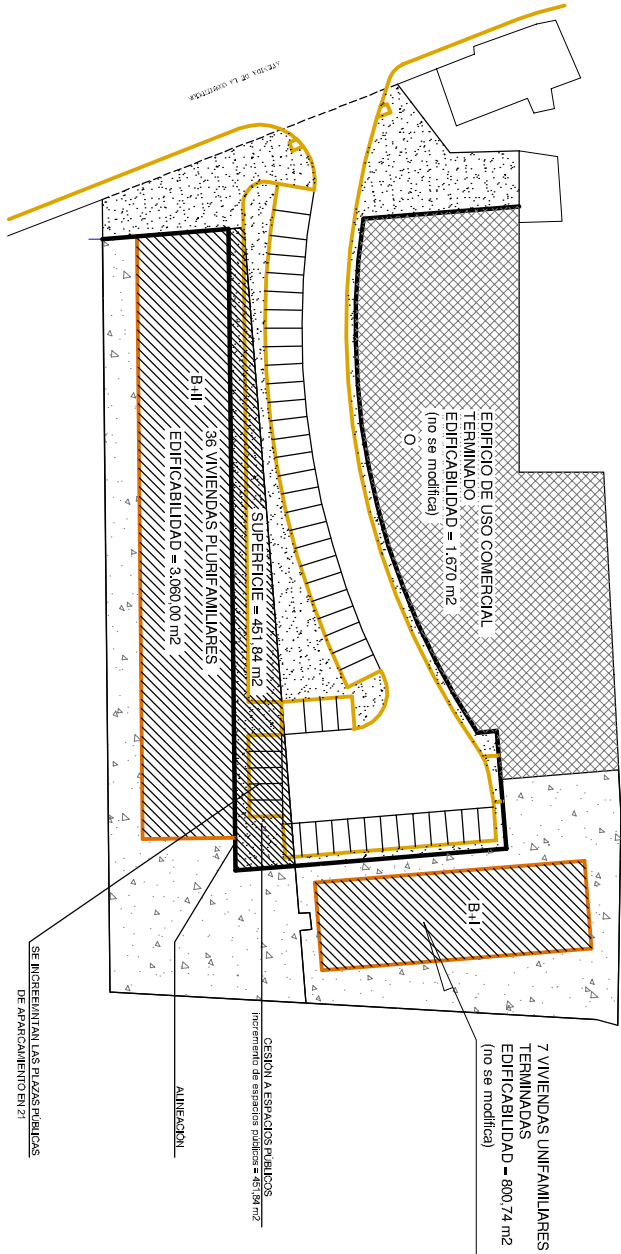
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS D. GERARDO Y MIGUEL A. GARCIA MEDRANO. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O GESTION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificacion unilateral del mismo.



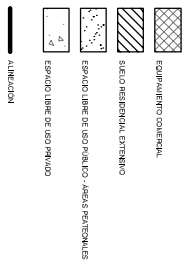
PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE

situación: AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN	población: CISTIENNA
denominación: PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTADO ACTUAL DE DESARROLLO	escala: 1:500
delimitado: SERVIÇOS PAVIMENTOS DE DELINEACIÓN, S.L.	fecha: 24-03-06
proyectado: GERARDO GARCÍA MEDRANO MIGUEL ANGELO GARCÍA MEDRANO 34004 PALENCIA Teléfono: 97821998 email: garciamedranogarcias	nº plano: 01
propiedad: INMOBILIARIA RISCO S.A.	proyecto nº: 1063

El presente documento es copia de su original, del que son autores los arquitectos D. GERARDO Y MIGUEL A. GARCÍA MEDRANO, SI OBTIENEN TODAS LAS AUTORIZACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, DEBE RECIBIRLA CUALQUIER USUARIO QUE LA OBTIENGA DE UN TERCERO.



PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE



situación: **AVENIDA DE LA CONSTRUCCIÓN**

ubicación: **CISTIENNA**

denominación: **PLANEAMIENTO PROPUESTO ALINEACIONES Y RASANTES**

escala: **1:500**

delineado: **SERVICIOS PALENCIA S.L.**

comprobado: **24-03-06**

nº plano: **02**

proyectado: **GERARDO GARCIA MEDRANO**
MIGUEL ANGEL GARCIA MEDRANO
 C/Granada, 11
 34004 PALENCIA (España)
 email: garciamedranogarcias@gmail.com

propiedad: **INMOBILIARIA RISCO S.A.**

proyecto nº: **1063**

El presente documento es copia de su original, del que son autores los arquitectos D. GERARDO Y MIGUEL A. GARCIA MEDRANO, SI UTILIZAN TODAS LAS HERRAMIENTAS Y MATERIALES DE USO HABITUAL EN SU ACTIVIDAD PROFESIONAL, QUE SEAN NECESARIOS PARA LA REALIZACIÓN DEL MISMO.