

DN-MV - MEMORIA VINCULANTE

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
María Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONTENIDO

TITULO I. INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO 1. OBJETO BÁSICO	3
CAPÍTULO 2. INICIATIVA.....	3
CAPÍTULO 3. ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL	3
CAPÍTULO 4. MARCO LEGAL.....	4
4.1. Legislación y normativa urbanística	4
4.2. Legislación Sectorial.....	5
CAPÍTULO 5. CONTENIDO Y REGULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	5
5.1. Determinaciones de los planes especiales:.....	6
5.2. Procedimiento:	6
TITULO II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	9
TITULO III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	10
TITULO IV. ORDENACIÓN GENERAL	13
TITULO V. ORDENACIÓN DETALLADA	17
1.1. Adecuación de la ordenación pormenorizada a las determinaciones del Reglamento Urbanístico de Castilla y León (RUCyL)	28
1.2. Determinación del aprovechamiento medio	33
1.3. Delimitación de unidades de actuación	38
1.4. Usos fuera de ordenación	39
1.5. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos	39
1.6. Áreas de tanteo y retracto	39
1.7. Calificación pormenorizada de los usos del suelo del ámbito	39
1.8. Normativa urbanística de la ordenación.....	40
1.9. Sistema de gestión	41
TITULO VI. CUADRO DE SÍNTESIS	42
TITULO VII. RESUMEN EJECUTIVO	44



TITULO I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. OBJETO BÁSICO

El presente documento constituye la memoria vinculante (DN-MV) del Plan Especial del ámbito en suelo urbano no consolidado PERI-6 del PGOU de Palencia. Es por ello que en el presente documento se expresarán y justificarán los objetivos y propuestas de ordenación planteados, respetando las determinaciones del PGOU de Palencia.

Capítulo 2. INICIATIVA

Este Plan Especial es de iniciativa pública y se redacta por mandato del Ayuntamiento de Palencia que cuenta con CIF P3412000F y domicilio en Plaza Mayor nº 1 de Palencia, al amparo del artículo 50 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, el cual define y regula la iniciativa pública para la formulación de esta categoría de instrumentos de planeamiento urbanísticos.

El documento es elaborado por DEURZA CONSULTING, S.L en las siguientes personas y equipos,

- José Ignacio Sainz Sordo. Letrado – Técnico Urbanista.
- Miriam Valdivieso Fraile. Arquitecta.
- Alberto Núñez Postigo. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Capítulo 3. ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL

El presente documento incluye la documentación expresiva de la ordenación pormenorizada del ámbito de referencia, constituyendo la MEMORIA VINCULANTE, en cumplimiento de la totalidad de las determinaciones contenidas en el PGOU de la localidad y de la normativa urbanística y sectorial de aplicación estructurándose de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL en su capítulo IV,



sección 3, del título II y la orden FOM/1572/2006 de 27 de septiembre por la que aprueba la Instrucción Técnica urbanística 2/2006 sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

Capítulo 4. MARCO LEGAL

4.1. Legislación y normativa urbanística

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por la Ley 12/2003, de 23 de diciembre, por la Ley 9/2004, de 28 de diciembre, por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, por la Ley 14/2006, de 4 de diciembre y por la Ley 3/2010, de 26 de marzo (LOTCyL).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Reglamento De Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Directrices de Ordenación de Ámbito subregional de la Provincia de Palencia, aprobadas por acuerdo la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia el 13 de enero de 2009 (BOCyL 28-01-2009)
- Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente de forma parcial mediante Orden FOM/410/2008, 13 de marzo y Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre y por Orden FYM/297/2015, de 1 de abril, se aprobó definitivamente la revisión del PGOU en los ámbitos que no fueron aprobados en la Orden FOM/1848/2008.
- Orden FYM/238/2016 de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico.



4.2. Legislación Sectorial

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de prevención de la contaminación lumínica y del fomento del ahorro y eficiencia energéticos derivados de instalaciones iluminación.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.
- Ley 42/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Texto refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio.
- Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Capítulo 5. CONTENIDO Y REGULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial se redacta conforme a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en adelante RUCyL.

Los planes especiales vienen regulados en el Título segundo “Planeamiento urbanístico”, Capítulo IV “Planeamiento de desarrollo” de la Ley 5/1999, de Urbanismo

Firma 1 de 1	01/11/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

de Castilla y León. Es el propio artículo 47 es el que nos recuerda que *"los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente"*. Debemos recordar en este sentido que el artículo 148 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que *"Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136".*

5.1. Determinaciones de los planes especiales:

El objeto y determinaciones de los Planes Especiales son los regulados en el artículo 47 y siguientes de la ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y los concordantes 143 y 144 del RUCyL.

5.2. Procedimiento:

El procedimiento de aplicación es el regulado en el artículo 52 y siguientes de la ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León. En este sentido el apartado 1º del artículo 52 de la norma nos recuerda que *"corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir inmediatamente un periodo de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 142. Este período podrá usarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso"*. El apartado 2º continúa indicándonos que *"el Ayuntamiento publicará anuncios al menos en el "Boletín Oficial de Castilla y León", en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial. La duración del período de información pública será:*

.....

- b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico".

El apartado 4º del mismo precepto fija de forma clara que ".....para su aprobación inicial, previamente al acuerdo, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, así como los informes de la Diputación Provincial y del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma que reglamentariamente se determine. Este último será vinculante dentro del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Respecto de los informes citados se aplicarán las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

a) Con la solicitud de informe se adjuntará un ejemplar completo del instrumento en formato digital.

b) Los informes serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión. Su carácter desfavorable, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente.

c) No serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo para la emisión de informes.

d) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

e) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.

A la vista del resultado de la información pública y de los informes citados en el apartado anterior, cuando los cambios que procedan impliquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple

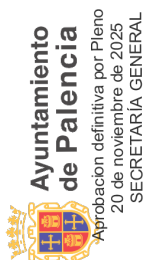
alteración de una o varias de sus determinaciones o de la ordenación detallada, el Ayuntamiento abrirá un nuevo período de información pública de un mes de duración, en el que no será necesario solicitar los informes citados en el número anterior."

El artículo 52 bis, regula el trámite ambiental asociado al planeamiento urbanístico, fijando de forma clara en su apartado 2º que serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.

Finalmente, en lo tocante a la aprobación definitiva, el artículo 55 de la norma en su apartado 2º establece que *"la aprobación definitiva de los Planes Parciales y de los Planes Especiales que se ajusten a las previsiones del planeamiento general corresponde:*

a) *En los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.*

b) *En los demás Municipios, a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el artículo anterior".*



Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

TITULO II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Este documento de Plan especial en área urbana se plantea como respuesta comprometida del Ayuntamiento de Palencia para el desarrollo de un ámbito que por razón del PGOU debe contar con un documento de planeamiento de desarrollo, plan especial, para dotarse de una ordenación a detalle. El propio pliego técnico que rigió la licitación de servicios técnicos del instrumento referenciado nos indicaba en su apartado 2º "antecedentes y necesidad de elaboración" que Palencia dispone, como figura de planeamiento general vigente, de PGOU para la ordenación de todo el término municipal aprobado definitivamente de forma parcial mediante Orden FOM/410/2008, de 13 de marzo y Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre. Por último, mediante Orden FYM/297/2015, de 1 de abril, se aprueba definitivamente la revisión del PGOU en los ámbitos que no fueron aprobados en la Orden FOM/1848/2008.

El PGOU de Palencia delimita el ámbito del PERI-6, como sector de Suelo Urbano No Consolidado, incluyendo una ficha reguladora del mismo contenida en su Tomo III. Normativa urbanística. Fichas.

Con objeto de desarrollar el citado ámbito, mediante la ordenación detallada, gestión y urbanización del citado sector, posibilitando colmatar con uso residencial un vacío urbano, se considera necesaria la elaboración del Plan Especial y el Proyecto de Actuación por Concierto del PERI-6, con determinaciones completas de reparcelación y urbanización, para su tramitación conjunta.

En nuestro caso, como se podrá ver en los apartados que se desarrollen a continuación nos encontramos ante un ámbito que se encuentra completa y totalmente enmarcado por un área colmatada por la urbanización pues los frentes viarios que debieran ser objeto de desarrollo dentro del mismo, calle Jardines y calle Tello Téllez se encuentran completamente urbanizadas, debiendo por tanto, en el desarrollo del presente PE realizar las comprobaciones concretas sobre la idoneidad de las redes ejecutadas y proponer el diseño de las zonas verdes y espacios arbolados de acuerdo a las exigencias contenidas en la ficha urbanística del ámbito. De otro lado y en cuanto a la ordenación, nos encontramos con otro condicionado de importancia que además se erige como uno de los objetivos primordiales en el diseño urbano de nuestra área como es la definición de un equipamiento deportivo con unas dimensiones

básicas predeterminadas y que además por razón de ciudad deberemos localizarlo en colindancia con todos los equipamientos que conforman el complejo deportivo San Telmo.

Todas las anteriores circunstancias hacen que el Ayuntamiento de Palencia quiera dar respuesta a estas necesidades proponiendo la redacción del presente PE y documentos vinculados.




TITULO III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

En base a lo expuesto y al desarrollo programático que se realizará más adelante debemos indicar que nuestras líneas básicas para el desarrollo de la ordenación del ámbito serán,

1. Definir un equipamiento público con al menos unas dimensiones físicas de 90 m x 45 m que supone una dotación ampliamente superior a la definida en el artículo 106 del RUCyL. Este equipamiento se dispondrá en el ámbito junto a los equipamientos existentes fuera del mismo, alineado a la calle Tello Téllez, proponiéndose así un área equipamental continua para la ciudad.
2. Definir un corredor arbolado con doble línea de árboles en paralelo al trazado de la línea del ferrocarril (FF.CC) cumpliendo con las exigencias formales de ordenación de la ficha urbanística del ámbito.
3. Definir un área destinada a los usos residenciales en que se pueda materializar la edificabilidad residencial atribuida al ámbito en los volúmenes de vivienda colectiva edificación exenta en bloque abierto con una altura máxima de cinco (5) alturas, así como la edificabilidad asignada a equipamiento privado en un volumen equiparable a los de uso residencial en altura, siempre condicionada a la definición en primer orden tanto del equipamiento público como de los espacios libres y zonas verdes.

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4. Ordenar siempre el ámbito pivotando sobre los viales existentes que se encuentran completamente urbanizados con carácter previo al desarrollo de la actuación sistemática del ámbito, evitando la incorporación de nuevos viales con acceso rodado en el interior del ámbito.
5. Localizar toda la dotación de plazas de aparcamiento de uso público en los viales existentes -calle Jardines y Calle Tello Téllez.
6. Generar espacios libres públicos de calidad que conecten los diferentes usos residenciales, dotacionales y equipamentales mediante rutas peatonales.

Con las premisas y objetivos expuestos se propusieron y analizaron diferentes alternativas.

Alternativa 1

Se propone en una primera alternativa localizar el uso dotacional en la calle Tello Téllez, junto al equipamiento, liberando el resto del espacio para los usos residenciales previstos, que se distribuyen en dos tipologías distintas de bloque: lineal de menor frente de fachada y bloque con planta en forma de L.



Imagen 1: alternativa 1

Alternativa 2

Se localiza el uso dotacional en el sur del ámbito y los usos residenciales se dividen en 4 bloques lineales de igual tipología. En los espacios interbloques se desarrollan espacios libres privados ajardinados.

Ayuntamiento
de Palencia
Aprobación definitiva por Pleno
20 de noviembre de 2025
SECRETARÍA GENERAL



Imagen 2: alternativa 2

Alternativa 3

En base a la alternativa anterior, se proponen los espacios entre bloques como espacio libre público y una zona verde como charnela entre las manzanas residenciales propuestas.



Imagen 3: alternativa 3

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



TITULO IV. ORDENACIÓN GENERAL

El PGOU de Palencia no estableció ordenación detallada alguna para el ámbito de referencia, sin embargo, se incorporó la ficha urbanística PERI-6 donde quedaron establecidos las determinaciones de ordenación general y detallada, que se exponen a continuación.



PLANEAMIENTO REMITIDO	Tello Téllez	PERI-6
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior
Objeto	Ordenación de un enclave vacío dentro de la ciudad consolidada.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del ámbito	23.226 m²				
Uso predominante	Residencial.				
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario				
Edificabilidad máxima	1,00 m²/m²				
Densidad máxima viviendas	70 viviendas/ Ha				
Densidad mínima de viviendas	60 viviendas/ Ha				
Índice de integración social	50 % s/ edificabilidad residencial				
Índice de variedad de usos	Residencial	80% s/E total		V.colec.	V. Unif.
			VP	50% s/ER	
	Dotacional	20% s/E total	VL	50% s/ER	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

La ordenación deberá prever un equipamiento deportivo para pista deportiva que tendrá como mínimo las dimensiones de 90 x 45 m.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Tipología de la edificación	Edificación abierta, vivienda colectiva
Altura máxima de la edificación	5 plantas
Se deberá diseñar un viario paralelo al trazado del ferrocarril con doble línea de arbolado, que de continuidad al viario de borde existente.	
La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones de ordenación que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de seis años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

E total Superficie edificable total
ER Superficie edificable residencial
VP Vivienda de protección pública
VL Vivienda libre

Imagen 4: Ficha PERI-6 del PGOU





1/3.000

Imagen 5: Ficha PERI-6 del PGOU

El área urbana donde se desarrollarán las determinaciones precisadas queda asimismo delimitada por el PGOU en su documentación gráfica, estando situada en la zona sur del núcleo urbano de Palencia en el frente de la calle Jardines y en proximidad con el Hospital.

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



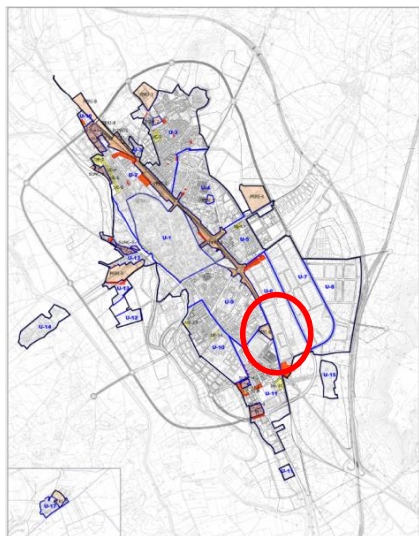


Imagen 6: plano de delimitación de unidades urbanas del PGOU.

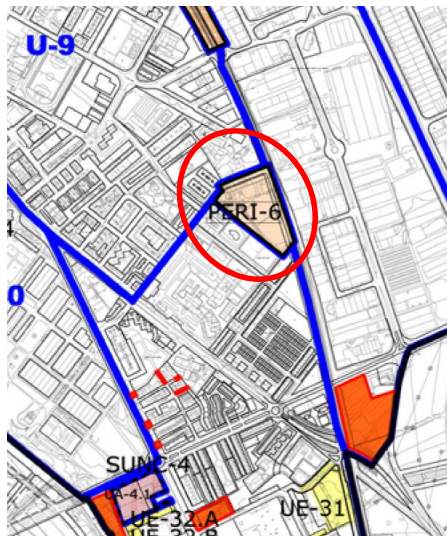


Imagen 7 detalle de plano de delimitación de unidades urbanas del PGOU

Las determinaciones de ordenación general, por tanto, se establecen en las siguientes:

El uso predominante es el residencial siendo usos compatibles equipamiento y terciario.

La edificabilidad máxima se fija en 1 m²/ m², por lo que determinada la superficie del ámbito en 21.761,03 m²s la edificabilidad máxima se fija en 21.761,03 m² edificables.

La densidad máxima de viviendas es de 70 viviendas por hectárea, lo que supone un máximo de 152 viviendas en el ámbito. La densidad mínima, correspondiente a 60 viviendas por hectárea, asciende a 131 viviendas como mínimo en el ámbito, que al ser repartidas al 50% suponen 66 viviendas protegidas y 65 viviendas libres.

	Nº max de viviendas	Nº Mínimo	% en el ámbito
Viviendas totales	152	131	100%
Viviendas libres	76	65	50%
Viviendas protegidas	76	66	50%

El índice de variación de usos es 80% para residencial y 20% para dotacional sobre la edificabilidad total. A su vez, el índice de integración social se determina en el



PGOU en el 50% sobre la edificabilidad destinada al uso residencial, siendo este valor un mínimo.

De este modo la edificabilidad asignada en el ámbito se fija del siguiente modo:

	Edificabilidad máxima (m²e)	% en el ámbito	Edificabilidad máxima(m²e)	% en el ámbito
Residencial. Viviendas libres	17.408,82	80 %	8.704,41	40%
Residencial. Viviendas protegidas			8.704,41	40%
Dotacional	4.352,21	20%	4.352,21	20%

La ordenación propuesta, basada en la alternativa 3, aprobada por el Ayuntamiento de Palencia, distribuye esta edificabilidad y viviendas según se determina a continuación:

	Edificabilidad máxima (m²e)	Nº de viviendas mínimo	Nº de viviendas máximo
RVL1	5.162,17	38	45
RVL2	3.542,24	27	31
RVP1	5.078,49	39	44
RVP2	3.625,92	27	32
EQUIPAMIENTO PRIVADO	4.352,21		

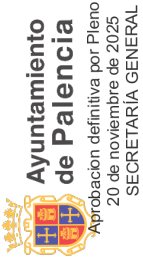
En las determinaciones de ordenación general potestativa se establece, además, que la ordenación a desarrollar en este área de suelo urbano no consolidado debe, por un lado, prever la reserva de un equipamiento deportivo con unas dimensiones mínimas de 90 x 45 m y, por otro lado, prever el diseño de un vial paralelo al trazado de la red ferroviaria existente con doble línea de arbolado.

TITULO V. ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación que se propone y que resulta del estudio de las alternativas expuestas anteriormente, su incorporación al medio y su relación con el entorno parte del respeto a todos los objetivos y criterios básicos de ordenación que el PGOU nos transmite a través de la ficha urbanística del PERI-6.

Así, debemos recordar que tenemos unos elementos territoriales que nos condicionan de forma clara a la hora de plantear cualquier opción. De un lado y como elementos conformantes de la estructura urbana tenemos dos viales, calle Tello Téllez de Meneses y por otro la calle Jardines.

Ambos viales además de conformar el frente de nuestro ámbito de actuación se erigen como los elementos que vertebran su interconexión con la ciudad y soportan la totalidad de los movimientos que se generan. Además de lo anterior, tenemos en nuestro límite oeste-suroeste un conjunto dotacional de carácter deportivo, Centro Deportivo San Telmo, que además de formalizar ese límite físico con nuestra ámbito de actuación genera un efecto tanto de atracción como de vinculación activa puesto que el propio PGOU, en la ficha urbanística formula como exigencia el deber de prever una dotación deportiva de unas dimensiones determinadas (45 m x 90 m) que sin duda, realizando el traslado a nuestro espacio de trabajo nos va a condicionar y limitar al obligarnos a disponer los usos lucrativos de modo que el equipamiento propuesto dialogue de forma natural con el existente.



Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Imagen 8: Ortofoto. Localización del futuro equipamiento público deportivo

Siguiendo con el diálogo que ha conformado la propuesta nos encontramos por un lado con la exigencia contenida en el PGOU relativa a que el viario coincidente con la calle Jardines tenga una doble línea de arbolado, cosa que nos obligará a alterar la sección ejecutada ampliándola y por otro la necesidad que ese espacio arbolado tenga una correcta relación no solo con el propio viario sino con las zonas verdes y espacios libres que debemos prever en nuestro ámbito. Asimismo, el PGOU, establece gráficamente -plano 11.29- que la calle Jardines presente una sección de 18,00m, por lo que la propuesta aunarás estas dos exigencias.

Del mismo modo, la calle Tello Téllez, aunque urbanizada, debe ampliarse para cumplimiento de las exigencias del PGOU en cuanto a su sección, la cual debe alcanzar los 16,00m, tal como queda reflejado en la documentación gráfica de este -plano 11.29-

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

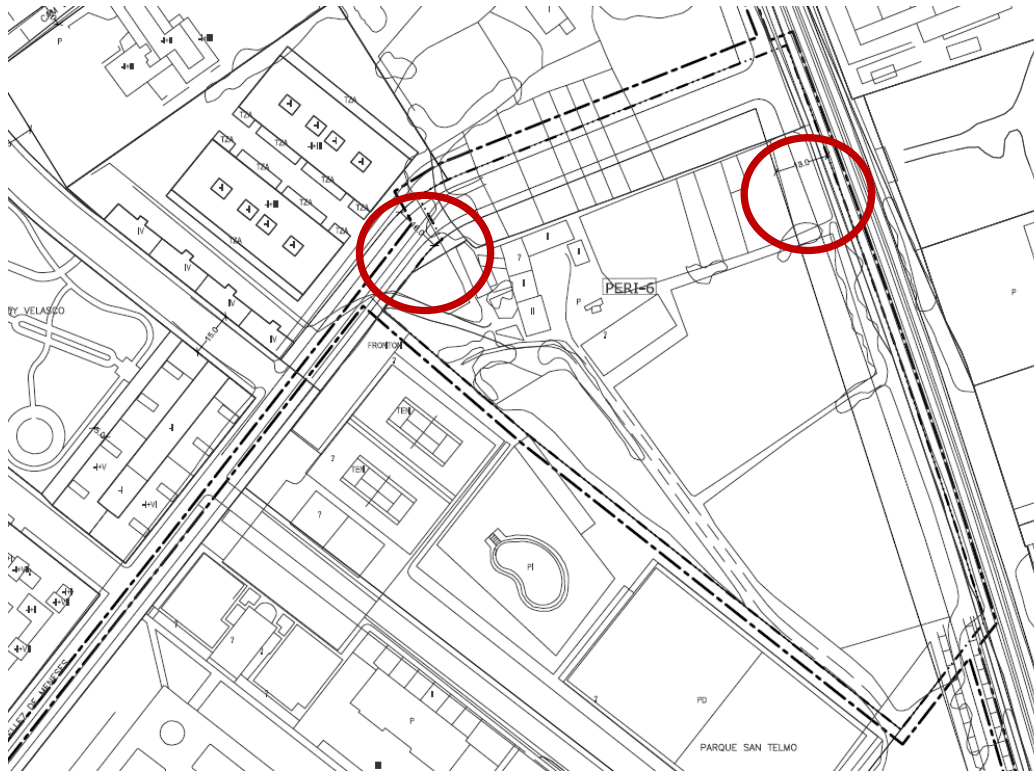


Imagen 9: Extracto de plano 11.29 "Gestión" del PGOU

Analizadas las alternativas de ordenación, a solicitud del Ayuntamiento de Palencia, se localiza en el sur del ámbito de referencia los usos dotacionales previstos por el PGOU, concentrándose así los usos residenciales en el espacio central del área de intervención.

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Imagen 10: ortofoto. Localización del equipamiento privado

A partir de lo anterior planteamos un espacio urbano en que se van a desarrollar los distintos volúmenes residenciales que resultan de la materialización de la edificabilidad atribuida al ámbito. Esta área residencial, que se erige como el elemento de centralidad del desarrollo se ubica en la confluencia de los dos viales ocupando todo el frente viario en ese punto y en colindancia con las dos dotaciones definidas, tanto el equipamiento público como el dotacional privado al sur y la zona verde-espacio libre central.

Vías públicas (VP)

En primer lugar, tal como se ha indicado anteriormente, existen actualmente en el ámbito dos viarios ejecutados y urbanizados. De un lado, al norte, la calle Tello Téllez sirve como transición entre el colegio y nuestro ámbito. De otro, al este, se sitúa la prolongación natural de la calle Jardines, erigiéndose como un elemento urbano de transición entre la infraestructura del ferrocarril y los espacios dotacionales y vivideros que se definen en el ámbito.

Estos viales, actualmente responden a las siguientes secciones y tipologías, presentando ambos una anchura inferior a la exigida por el PGOU.



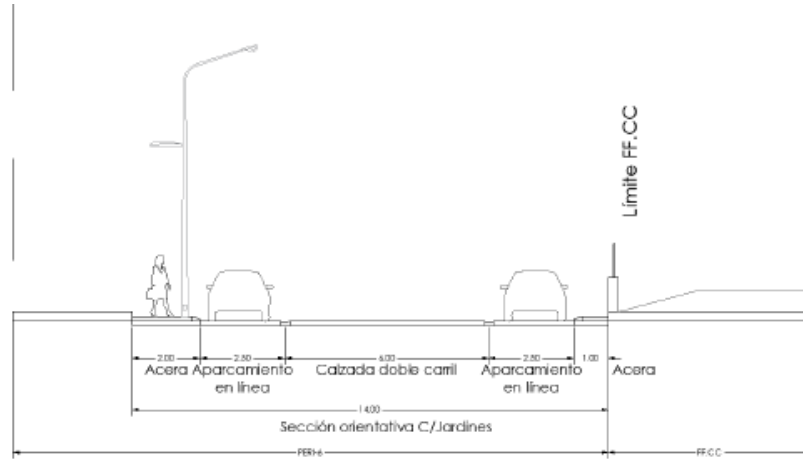


Imagen 11: Sección actual calle Jardines (14 m)



Imagen 12: Sección actual calle Tello Téllez de Meneses

Por ello, se propone una ampliación de estos viales que, en cada uno de los casos, se ajustará a los condicionantes concretos y objetivos propuestos.

Así, en la actual calle Jardines, se propone mantener su configuración hasta la línea de aparcamiento situada al oeste, ampliando la acera existente e incorporando en este espacio una platibanda ajardinada con doble línea de arbolado, según la sección tipo que a continuación se aporta.

02 - Sección C/ Jardines

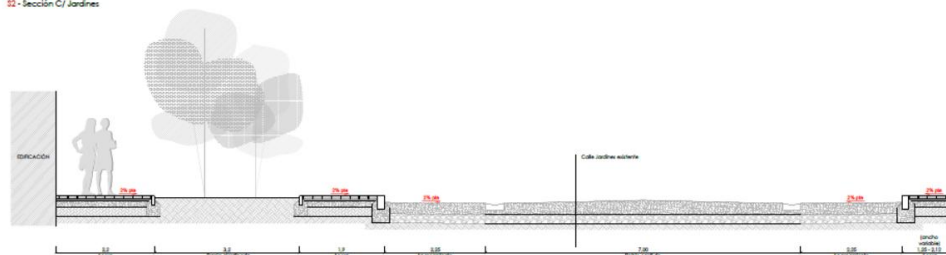


Imagen 13 Sección propuesta calle Jardines

Esta nueva sección se propone ampliarla hasta la calle Paris, sobrepasando los límites de esta área, pero conectando coherentemente con la manzana en la que se inserta.

En la calle Tello Téllez, se amplía, de igual modo, la sección actual afectando únicamente a la acera oriental existente, la cual aumentará su sección total, y se deberá reconfigurar para su adaptación al nuevo uso como frente de zona residencial. La calzada se mantendrá, así como la zona de aparcamiento, y únicamente se reconfigurará esta última para asumir una mayor dotación de plazas de aparcamiento en batería que las existentes.

01 - Sección C/ Tello Téllez

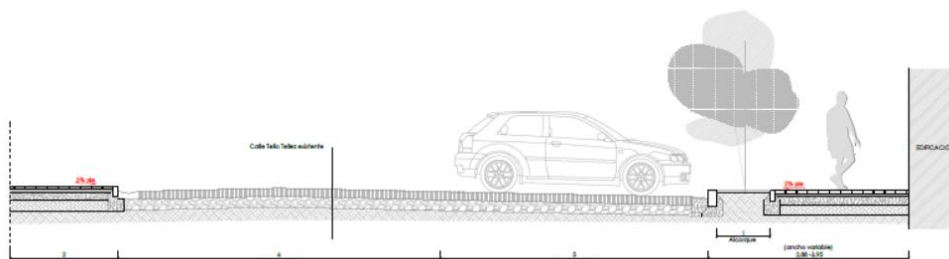


Imagen 14 Sección propuesta calle Tello Téllez

Estos dos viales se mantendrán como los únicos de circulación rodada del ámbito, facilitando y garantizando la interconexión viaria con la ciudad.



Únicamente, y de forma excepcional, se prevé el posible acceso a estos espacios en caso de necesidad de intervención de bomberos, garantizando sus condiciones de aproximación y entorno a los edificios según la normativa vigente, y acceso de los residentes a las plantas soterradas de las edificaciones.

En cuanto a la movilidad peatonal de la nueva área, además de las calles preexistentes ya mencionadas, que asumirán el tráfico general y compartido con los vehículos, se planea la generación de viales de uso peatonal interiores de conexión entre los distintos usos, que favorecerán el tránsito a pie por espacios protegidos de los vehículos, con arbolado de línea y espacios ajardinados, en una escala menor, y ajustada a la manzana. Estos viales, de uso público, presentan secciones que asumen la distancia necesaria entre bloques y usos, garantizando, además, el desarrollo correcto de las redes de suministro y los accesos de bomberos y vehículos de mantenimiento y conservación.

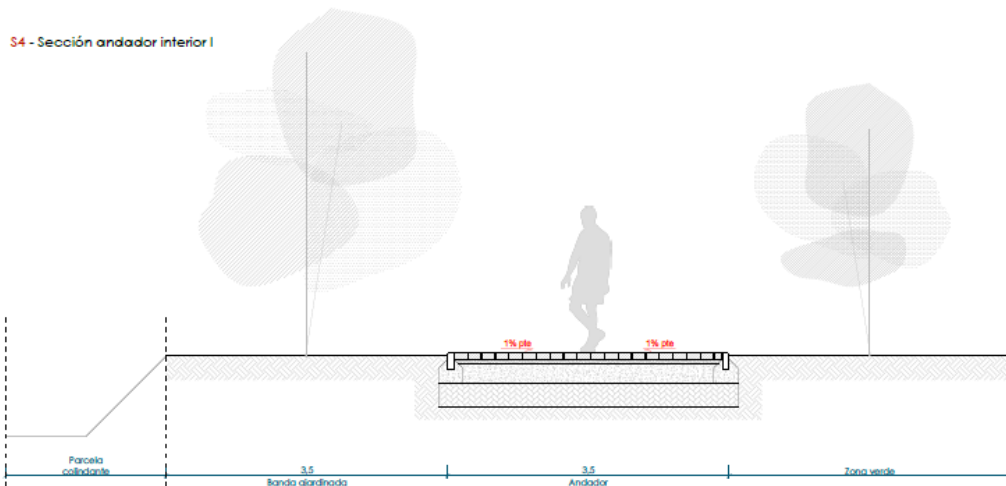


Imagen 15: Secciones propuesta viales interiores del ámbito



Imagen 16 Plano de calificación

Espacios libres públicos (EL)

En el espacio central, entre las dos manzanas residenciales propuestas, se genera una bolsa de espacio libre, destinada a zona verde, que sirve de charnela entre zona norte y sur, equilibrando el ámbito en dos zonas, conectando a su vez las calles Jardines y Tello Téllez, con el equipamiento deportivo y espacios peatonales.

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Así, este espacio se genera con la vocación de punto de encuentro y esparcimiento del ámbito, a escala de manzana, y como parte del itinerario peatonal ajardinado.

A continuación, podemos observar la estructura urbana de espacios libres y zonas verdes del entorno, que resulta del plano de calificación contenido en el PGOU de Palencia.

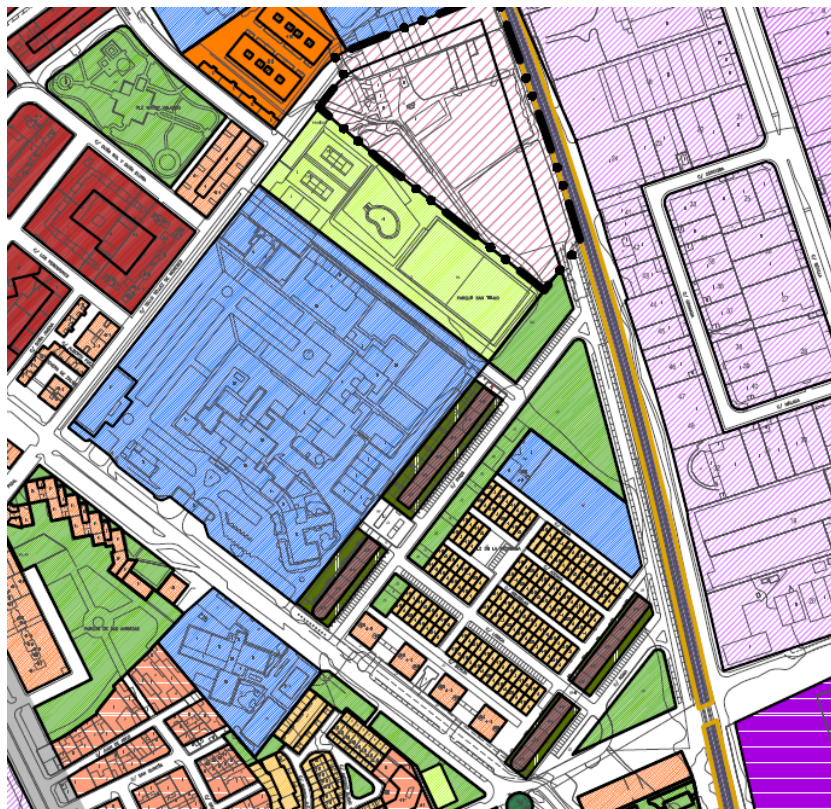


Imagen 17: plano de calificación PGOU

Este espacio libre público presentará una superficie mayor de 500 m²s para albergar un círculo de al menos un diámetro de 20m y contará con una superficie ajardinada de más del 50%.

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Equipamientos (EQ)

Finalmente, en lo referente a los equipamientos públicos que se definen y disponen según lo indicado en este ámbito, debemos concretar en base a lo ya expuesto que proponemos una reserva de equipamiento público que responde a las exigencias formuladas por el PGOU y que se viene a situar en colindancia con el equipamiento deportivo ya existente.

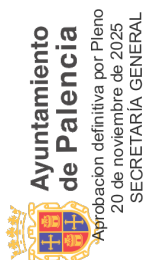


Imagen 18: Plano de calificación

Distribución de las manzanas lucrativas

Se definen 4 manzanas lucrativas destinadas a usos residenciales, y una quinta, al sur, destinada a los usos dotacionales.

Los parámetros básicos del ámbito establecen un equilibrio perfecto entre la edificabilidad residencial de vivienda protegida y la de vivienda libre, motivo por el cual, a pesar de que este ámbito resulta impulsado y desarrollado en toda su estructura por

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



distintas administraciones públicas, se propone ordenar la edificabilidad de estas dos tipologías en espacios diferenciadas. Así, al norte, con frente a la calle Tello Téllez, se localizarán las viviendas libres, mientras que en el espacio central se asumirán las viviendas protegidas.

El número de viviendas se establece según la densidad especificada en la ficha de PGOU para el ámbito, con una densidad máxima viviendas de 70 viviendas/ Ha y una densidad mínima de viviendas 60 viviendas/ Ha. Esto nos lleva a un número de viviendas máximo de 152 viviendas y mínimo de 131, que se distribuyen proporcionalmente al área de movimiento de cada manzana, en función de la edificabilidad materiabilizable de estos volúmenes.

Ayuntamiento de Palencia
Aprobación definitiva por Pleno
20 de noviembre de 2025
SECRETARÍA GENERAL



Imagen 19: Plano de alineaciones y rasantes

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Infraestructuras de servicios urbanos

La calle Jardines y la calle Tello Téllez cuentan, a fecha de redacción del presente documento, con todas las redes de servicios urbanos necesarias tal como se detalla en el plano "PI-4 Afecciones", de tal forma que las conexiones para dotar de servicios urbanos a los nuevos usos planteados en el ámbito de referencia y las redes a instalar en los viales públicos VP3, VP4, VP5 y VP6 se conectarán a la infraestructura existente en las precitadas calles.

Las nuevas redes a disponer para dar servicio a los nuevos usos y la ordenación propuesta en el presente Plan Especial, deberán ser, en cualquier caso, desarrollados y detallados en el correspondiente proyecto de urbanización, debiendo garantizarse su correcta coordinación. Las normas urbanísticas del presente Plan Especial detallan las determinaciones generales de la urbanización para las nuevas redes a ejecutar, recogiendo en los planos de ordenación PO-6.1 a PO-6.6 los esquemas de estas instalaciones.


1.1. Adecuación de la ordenación pormenorizada a las determinaciones del Reglamento Urbanístico de Castilla y León (RUCyL)

Según el artículo 101 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León, la ordenación detallada de un suelo clasificado como urbano no consolidado, como es el ámbito objeto de este desarrollo -PERI-6-, puede establecerse bien desde el PGOU del municipio, o bien aprobarse posteriormente mediante un instrumento de planeamiento, como es este caso.

La ordenación detallada comprenderá, según el precitado artículo, lo siguiente:

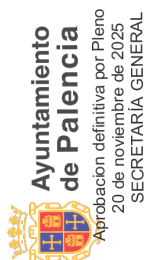
- a) Calificación urbanística
- b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos
- c) Determinación del aprovechamiento medio
- d) Delimitación de unidades de actuación

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- e) Usos fuera de ordenación
- f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos
- g) Áreas de tanteo y retracto

En base a estos apartados determinados en el RUCyL, se expone a continuación la ordenación del ámbito propuesta y la justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 5/1999 y del Reglamento Urbanístico que la desarrolla.



Calificación urbanística

El ámbito de referencia viene calificado por el PGOU de Palencia como Suelo Urbano no consolidado, de uso predominante residencial, indicándose como compatibles expresamente el uso equipamiento y uso terciario.

La ordenación planteada contempla los siguientes usos , tipologías edificatorias y parámetros de la edificación, todo ello contemplado en los planos de ordenación y en las normas urbanísticas que se desarrollan para el presente Plan Especial:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	NUMERO DE PLANTAS
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	2.176,00 m²s	8.704,41 m²e	Edificación exenta en bloque abierto	5
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA	2.028,87 m²s	8.704,41 m²e	Edificación exenta en bloque abierto	5
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO	1.253,11 m²s	4.352,21 m²e	Edificación aislada	5
ZONA VERDE	1.035,54 m²s			
EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO	5.417,06 m²s			
VIARIO PÚBLICO	9.769,45 m²s			
SERVICIOS URBANOS	81,00 m²s			

Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos

Para la determinación de las dotaciones básicas que debemos cumplir para garantizar el cumplimiento de las exigencias de reserva de suelo público acudiremos a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado mediante Decreto 22/2004, artículo 104 y siguientes.

La reserva de espacios libres públicos encuentra su regulación concreta en el artículo 105 de la norma, indicándonos que en suelo urbano no consolidado se preverá una reserva de al menos 15 m²s por cada 100 m²c.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	ESTÁNDAR
0,15 m ² s/m ² e	3.264,15 m ² s

De otro lado en lo relativo a la reserva para el sistema local de equipamiento público, el artículo 106 RUCyL para el suelo urbano no consolidado determina la necesidad de prever una reserva de 10 m²s por cada 100 m²c, resultando por tanto lo siguiente,

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	ESTÁNDAR
0,1 m ² s/m ² e	2.176,10 m ² s

La reserva total de suelo para sistemas locales asciende, por tanto, a 5.440,25 m²s

Debemos recordar a este respecto que un objetivo del PGOU para este ámbito es la obtención de un equipamiento público de 45*90 m, lo que supone un total de 4.050,00 m²s mínimos a destinar a equipamiento deportivo, muy por encima de la obligación estricta para esta reserva. Es por ello, que, amparándonos en el artículo 105.3 del RUCyL, se ha considerado la superficie reservada para los sistemas locales de Espacios Libres y Equipamientos públicos en su conjunto, de tal modo que la propuesta cumple las determinaciones del Plan General, así como las reservas mínimas obligatorias, compensándose los usos públicos entre sí.



3. En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

a) A equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.



	EXIGENCIA	PROPUESTA	DIFERENCIA
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	3.264,15 m ² s	1.035,54 m ² s	-2.228,61 m ² s
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	2.176,10 m ² s	5.417,06 m ² s	+3.240,96 m ² s
TOTAL	5.440,25 m ² s	6.452,60 m ² s	1.012,35 m ² s

En cualquier caso, se plantea la creación de una superficie libre pública central (ELP) de 1.035,54 m²s adicional al equipamiento público deportivo. En esta área, dadas su dimensiones, se inscribe un círculo de diámetro 20m y se prevé su ajardinamiento en una superficie superior al 50%, cuyo tratamiento específico lo contemplará las Determinaciones de Urbanización.

El apartado 1º del artículo 104 del RUCyL, en lo tocante a la dotación de plazas de aparcamiento establece que “*deben preverse:*

a) *En suelo urbano no consolidado, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.*

PLAZAS DE APARCAMIENTO			
PLAZAS TOTALES USO VIVIENDA	0,01 Plaza/m ² e	218 PLAZAS	
PLAZAS EN DOMINIO PÚBLICO	50,00%	109 PLAZAS	

La ordenación propuesta alcanzará 109 plazas de aparcamiento en dominio público, en las calles Jardines y Tello Téllez. Entre las mismas, se localizarán al menos 3 plazas adaptadas, en cumplimiento del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, artículo 5.





Imagen 20: plano orientativo de la urbanización

La dotación restante de plazas (109 unidades) se realizará en suelo privado, como dotación de las viviendas y el equipamiento.

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1.2. Determinación del aprovechamiento medio

La determinación del aprovechamiento medio viene definida en el artículo 107 RUCyL “determinación del aprovechamiento medio”, considerando que el instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito, plan especial en nuestro caso, debe establecer los coeficientes de ponderación para cada uso compatible. Estos coeficientes lo que realizan o expresan es la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso característico o dominante, cuyo coeficiente es la referencia concreta de la unidad.

Según lo dicho, el plan especial, desarrollado para el ámbito ha establecido unos coeficientes de ponderación de valor según usos y tipologías lo que ha venido a determinar el aprovechamiento total lucrativo materializable en el ámbito de nuestra unidad.

En primera instancia debemos determinar que atendida la situación básica del mercado inmobiliario en el entorno podemos considerar que como se va a ver a continuación que el valor medio del producto de vivienda libre en altura y vivienda protegida en altura tienen los precios de venta asimilados, mientras que en el caso del dotacional privado no existen referencias propias en el mercado próximo que nos permitan dotarnos de un valor medio con el que relacionarnos con el resto de usos. De ello deriva que consideremos una homogenización básica respecto al valor concreto de la vivienda libre en altura (bloque exento – manzana abierta).

En cuanto a la vivienda libre se ha realizado como se indicaba un estudio de mercado que ha ofrecido los siguientes valores,

ID	Población	Dirección	Superficie construida	Precio	Precio/m²	Coef. Homog.	Precio ponderado	Enlace web
1	PALENCIA	CALLE TELLO TELLEZ DE MENESES	90,00 m²c	178.000,00 €	1.977,78 €	1,01	1.997,56 €	https://www.idealista.com/inmueble/100851909/
2	PALENCIA	CALLE TEÓFILO ORTEGA 9	100,00 m²c	195.000,00 €	1.950,00 €	1,01	1.969,50 €	https://www.idealista.com/inmueble/85130008/
3	PALENCIA	CALLE GENERAL SAN MARTÍN 14	93,00 m²c	126.116,00 €	1.356,09 €	1	1.356,09 €	https://www.idealista.com/obra-nueva/26850498/
4	PALENCIA	CALLE TEÓFILO ORTEGA 4	93,00 m²c	155.000,00 €	1.666,67 €	1,01	1.683,33 €	https://www.idealista.com/inmueble/102202910/
5	PALENCIA	CALLE TERCER BARRIO	104,00 m²c	150.000,00 €	1.442,31 €	1,01	1.456,73 €	https://www.idealista.com/inmueble/98960770/
6	PALENCIA	AVENIDA CUBA 30	101,00 m²c	200.400,00 €	1.984,16 €	1	1.984,16 €	https://www.idealista.com/obra-nueva/84939408/
7	PALENCIA	HOSPITAL-CARRECHQUILLA	90,00 m²c	179.000,00 €	1.988,89 €	1,01	2.008,78 €	https://www.idealista.com/inmueble/99806317/
8	PALENCIA	CALLE DIEGO LAINEZ	108,00 m²c	160.000,00 €	1.481,48 €	0,96	1.422,22 €	https://www.idealista.com/inmueble/102386571/
PROMEDIO			97,38 m²c	167.939,50 €	1.730,92 €			
			Valor medio homogéneo				1.734,80 €	



Es decir, obtenemos un valor medio ponderado del metro cuadrado de 1.734,80 €/m²e (garaje y trasteros incluidos); valor que adoptamos para el caso del uso de dotación privada.

Por otro lado, en lo relativo a la vivienda protegida en aplicación de la misma y del artículo 49 de la *"Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, ORDEN MAV/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León"*, se estima la siguiente valoración:

$$P.B.N = 758,00 \text{ €/m}^2u$$

Para nuestro ámbito municipal de actuación tomaremos un coeficiente de ponderación de 1,84 que aplicaremos al PBN expuesto anteriormente. Ello nos llevará a obtener un módulo ponderado de 1.394,72 €/m²u.

Para los anexos el valor del módulo ponderado resulta de 836,83 €/m²u.

Por ello tomando una vivienda de 90,00 m²u, obtenemos el siguiente valor,

$$90,00 \text{ m}^2u \times 1.394,72 \text{ €/m}^2u = 125.524,8 \text{ €}$$

A lo anterior añadiremos el valor de los anexos del siguiente modo,

$$\text{Trastero } 8 \text{ m}^2u + \text{Garaje } 25 \text{ m}^2u \times 836,83 \text{ €/m}^2u = 27.615,39 \text{ €}$$

Por tanto, el valor total de la vivienda tipo,

$$125.524,8 \text{ €} + 27.615,39 \text{ €} = 153.140,19 \text{ €}$$

De lo anterior, resulta una repercusión por m²u/vivienda de 1.701,56 €/m²u y considerando superficie construida resulta de 1.361,25 €/m²e.

Si consideramos que el uso residencial libre es el característico por ser el de referencia, le otorgaremos un valor de coeficiente unitario, esto es 1,00 y a partir del



mismo desarrollaremos los valores de los restantes usos para poder alcanzar la ponderación óptima.

Así, respecto a la vivienda protegida tendremos lo siguiente,

Si el valor del m²c de vivienda libre es de 1.734,80 €/m²e y el de vivienda protegida ha resultado ser de 1.361,25 €/m²e, entonces,

$$C.P \text{ VP} = 1.361,25 \text{ €/m}^2\text{e} / 1.734,80 \text{ €/m}^2\text{e}$$

$$C.P \text{ V.P} = 0,78467$$

De otro lado, en cuanto al dotacional privado, como hemos venido anunciando, no existe un valor de mercado que podamos tomar como referencia y que se erija como un indicador económico-inmobiliario de suficiente entidad como para hacer uso de este, por lo que acudiremos al definido por el PGOU. Así lo anterior, los coeficientes que resultan en el presente supuesto son los siguientes,

$$CP \text{ VL} = 1$$

$$CP \text{ VP} = 0,78467$$

$$CP \text{ EQ} = 0,5$$

En el siguiente cuadro se muestran los parámetros del sector.

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	UAS
RESIDENCIAL LIBRE	2.176,00 m ² s	8.704,41 m ²	8.704,41 m ²	1,00	8.704,41 UAS
RESIDENCIAL PROTEGIDO	2.028,87 m ² s	8.704,41 m ²	8.704,41 m ²	0,78	6.830,11 UAS
DOTACIONAL PRIVADO	1.253,11 m ² s	4.352,21 m ²	4.352,21 m ²	0,50	2.176,10 UAS
ZONA VERDE	1.035,54 m ² s		0,00 m ²	0	0,00 UAS
EQUIPAMIENTO	5.417,06 m ² s		0,00 m ²	0	0,00 UAS
VIARIO	9.769,45 m ² s		0,00 m ²	0	0,00 UAS
INFRAESTRUCTURAS	81,00 m ² s		0,00 m ²	0	0,00 UAS

El cálculo del aprovechamiento medio de la unidad de actuación como bien es sabido resulta de la división entre el aprovechamiento total materializable en el ámbito y la superficie de la unidad de actuación descontadas las superficies de las dotaciones urbanísticas de naturaleza pública que hayan sido obtenidas previamente y que por su

propia naturaleza se encuentren afectas a su servicio para las que el planeamiento no prevea cambios, según la siguiente expresión,

$$A_m = A_T / S_T - S_D$$

A_m = Aprovechamiento medio del área.

A_T = Aprovechamiento total atribuido.

S_T = Superficie total de la unidad de actuación.

S_D = Superficie total de dotaciones públicas existentes.



El aprovechamiento total de la unidad de actuación del PERI 6 fijado en el plan especial es de 17.710,63 UAp.

De acuerdo con el levantamiento topográfico elaborado a los efectos del presente desarrollo la superficie total del ámbito es de 21.761,03 m²s. En este punto debemos indicar que, en cuanto a la red viaria existente, la misma se encuentra incorporada en nuestro ámbito de gestión y aunque urbanizada e incorporada a su propio servicio, no menos cierto es que en el caso de la calle Jardines se tratan de unas obras de urbanización adelantadas temporalmente, esto es ejecutadas con posterioridad a la aprobación del PGOU, por resultas del interés general del municipio, por lo que no podemos considerar que no sean generadoras de aprovechamiento para el ámbito.

En este sentido se debe recordar que para la consecución de estas obras el Ayuntamiento de Palencia participó de un proceso expropiatorio como entidad expropiante y beneficiaria, según consta en el convenio expropiatorio y urbanístico suscrito por la Diputación Provincial de Palencia y el propio Ayuntamiento en octubre de 2010. A este respecto, cabe señalar que el artículo 226 del RUCyL, respecto a la expropiación de dotaciones urbanísticas públicas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, señala que *"en las actuaciones aisladas que tengan por objeto la*

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

expropiación de terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, la Administración expropiante se integra en la unidad de actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

En el caso del resto de viales tomaremos como referencia lo dispuesto en el artículo 107 RUCyL que nos dice en su apartado d) que “de la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación”.

A tales efectos, las fincas generadoras de aprovechamiento en el ámbito serán las siguientes:

APORTADA	PROPIETARIO	SUPERFICIE TOPOGRÁFICO	SUPERFICIE COMPUTABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO
A1	MUNICIPIO DE PALENCIA	15.689,59 m²s	15.689,59 m²s	14.177,42 UAp
A2	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEON	1.157,02 m²s	1.157,02 m²s	1.045,51 UAp
A3	MUNICIPIO DE PALENCIA VIALES	48,91 m²s		
A4	MUNICIPIO DE PALENCIA VIALES	1.979,85 m²s		
A5	MUNICIPIO DE PALENCIA VIALES	35,94 m²s		
A6	MUNICIPIO DE PALENCIA	2.581,50 m²s	2.581,50 m²s	2.332,69 UAp
A7	MUNICIPIO DE PALENCIA VIALES	96,68 m²s		
A8	MUNICIPIO DE PALENCIA	171,54 m²s	171,54 m²s	155,01 UAp
		21.761,03 m²s	19.599,65 m²s	17.710,63 UAp

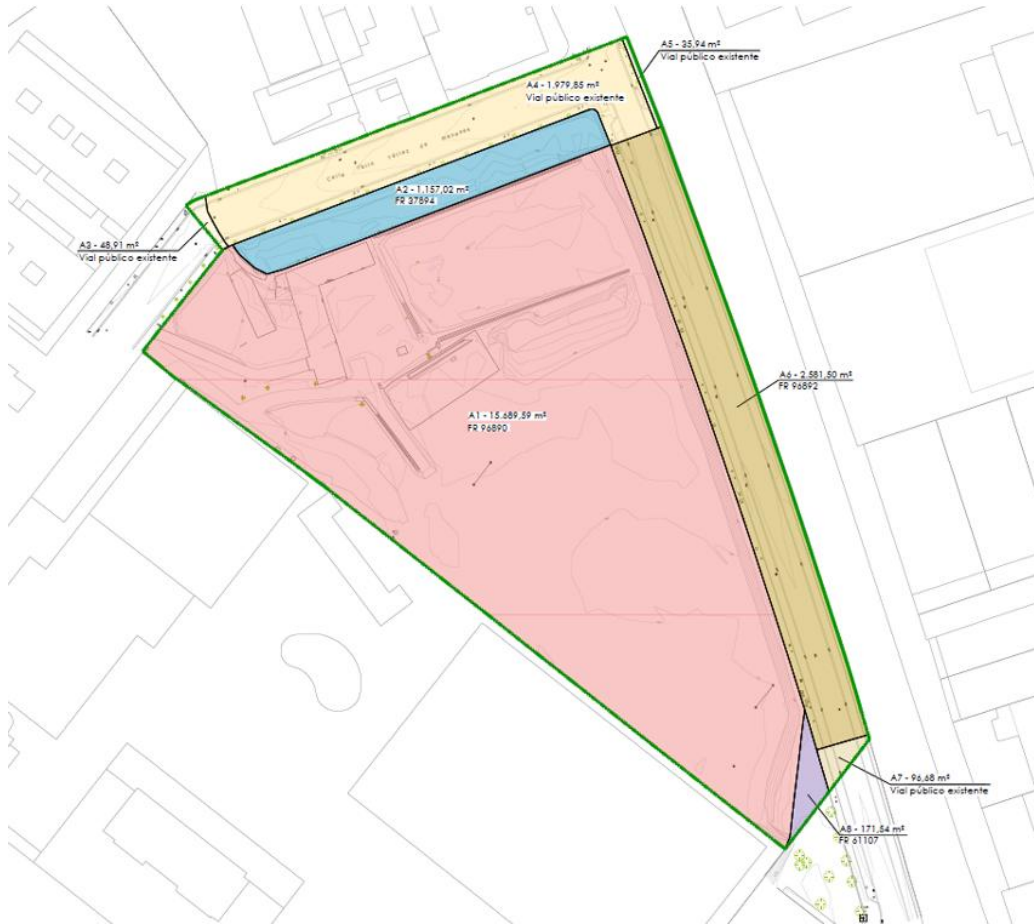


Imagen 21: plano orientativo de la urbanización

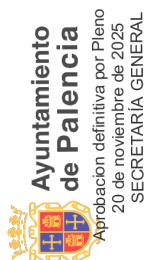
Así, las consideraremos a los efectos del cálculo del am del ámbito.

$A_m = A_T / S_T - S_D$, entonces, 17.710,63 UAp/ 19.599,65 m²s, lo que resulta que el a_m es de 0,9036 UApM.

1.3. Delimitación de unidades de actuación

Para la gestión urbanística del sector se constituye una única unidad de actuación.





1.4. Usos fuera de ordenación

Las construcciones existentes en el ámbito actualmente se declaran en fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del presente instrumento que se desarrolla, previéndose su demolición en el proyecto de urbanización.

Tal como se ha indicado anteriormente, existen en la parcela con referencia catastral 4308517UM7540N0001IB, titularidad del Ayuntamiento de Palencia un conjunto de edificaciones que se describen del siguiente modo,

- 1.- Nave de una sola planta en un estado parcial de ruina.
- 2.- Nave de una sola planta en forma de "L", con cubierta de teja árabe a dos aguas.
- 3.- Edificación de dos alturas con fachada enfoscada y cubierta de teja árabe a dos aguas.

1.5. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

La redacción del presente instrumento urbanístico se redacta de forma conjunta con el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

Los plazos estimados para la realización de las obras de urbanización, tras la aprobación de los distintos documentos de planeamiento y gestión urbanística es de 2 años, considerando que los trabajos de ejecución de las obras se estiman en 10 meses.

1.6. Áreas de tanteo y retracto

No se delimitan áreas de tanteo y retracto.

1.7. Calificación pormenorizada de los usos del suelo del ámbito

La calificación la definimos y fijamos en los planos de ordenación DN-PO.

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Imagen 22: plano de calificación

1.8. Normativa urbanística de la ordenación

Las Normas Urbanísticas del instrumento regulan el régimen urbanístico del suelo de todo el sector, detallándose las condiciones particulares a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada una de las zonas en que se divide.

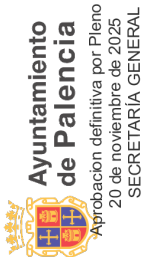
Las normas incluyen en su articulado las instrucciones recogidas en la Ficha del plan general para el desarrollo del sector. En todo caso se deberá cumplir además la Normativa supramunicipal y sectorial que fuera de aplicación.



1.9. Sistema de gestión

Sistema de gestión por concierto a iniciativa del Ayuntamiento de Palencia.

Se prevé una única unidad de actuación.



Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001	
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

TITULO VI. CUADRO DE SÍNTESIS

USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE SECTOR (m²s)	a_m	APROVECHAMIENTO TOTAL (UAp)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAp)	NÚM MAX VIVIENDAS
TOTAL ÁMBITO	21.761,03	0,9036	17.710,63	17.710,63	152,00

Ayuntamiento de Palencia
Aprobación definitiva por Pleno
20 de noviembre de 2025
SECRETARÍA GENERAL

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	VIVIENDAS (nº)
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	2.176,00 m²s	8.704,41 m²e	1,00	8.704,41 UAp	76,00
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA	2.028,87 m²s	8.704,41 m²e	0,78	6.830,11 UAp	76,00
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO	1.253,11 m²s	4.352,21 m²e	0,50	2.176,10 UAp	-
ZONA VERDE	1.035,54 m²s		0	0,00 UAp	-
EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO	5.417,06 m²s		0	0,00 UAp	-
VIARIO PÚBLICO	9.769,45 m²s		0	0,00 UAp	-
SERVICIOS URBANOS	81,00 m²s		0	0,00 UAp	-

Dotaciones. Superficies de suelo (m²s)	Normativa	Planeamiento propuesto
Zonas verdes	3.264,15	1.035,54
Equipamientos Públicos	2.176,10	5.417,06
Viales	-	9.769,45
Plazas de aparcamiento	109,00	109,00

Firma 1 de 1
María Rosa de la Peña Gutiérrez
01/12/2025
Secretario General

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Determinaciones de ordenación general	PGOU			Plan Especial PERI-6		
superficie ámbito		23.226,00	m²		21.761,03	m²
uso predominante	residencial			residencial		
uso compatible	equipamiento terciario			equipamiento terciario		
edificabilidad máx.	1,00 m²/m²	23.226,00	m²	1,00 m²/m²	21.761,03	m²
densidad máx.	70 viv /Ha	163,00	viv	70 viv /Ha	152,00	viv
	VL	81,00		VL	76,00	
	VP	82,00		VP	76,00	
densidad min	60 viv /Ha	139,00	viv	60 viv /Ha	131,00	viv
	VL	69,00		VL	65,00	
	VP	70,00		VP	66,00	
índice integración social	50% sobre edif.	9.290,40	m²	50% sobre edif.	8.704,41	m²
índice variedad de usos	residencial 80% s /E total	18.580,80	m²	residencial 80% s /E total	17.408,82	m²
	VP vivienda colectiva	9.290,40	m²	VP vivienda colectiva	8.704,41	m²
	VL vivienda colectiva	9.290,40	m²	VL vivienda colectiva	8.704,41	m²
	dotación 20% s/E total	4.645,20	m²	dotación 20% s/E total	4.352,21	m²



TITULO VII. RESUMEN EJECUTIVO

En virtud del artículo 148 del RUCyL (que nos deriva al artículo 136 Documentación de los Estudios de Detalle) y en cumplimiento del apartado 2.2 de la Orden FOM/1083/2007, del 12 de junio, por la que se aprueba la instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007 de 28 de mayo de Suelo, se redacta el presente resumen ejecutivo del instrumento de planeamiento -Plan Especial- que se está desarrollando.

En este sentido, se debe indicar que el presente instrumento mantiene la delimitación del ámbito que el PGOU de Palencia contempla. Se ajusta, únicamente, en magnitud, a la realidad del levantamiento topográfico realizado, de tal modo que donde la superficie que el PGOU señaló para este ámbito - 23.226 m²s- se ha visto ajustada a la superficie de 21.761,03 m²s, suponiendo una diferencia de 1.464,97m²s.

El alcance de este reajuste geométrico supone que la edificabilidad máxima, habiéndose mantenido el coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento medio del ámbito, se vea reducido en la misma proporción.

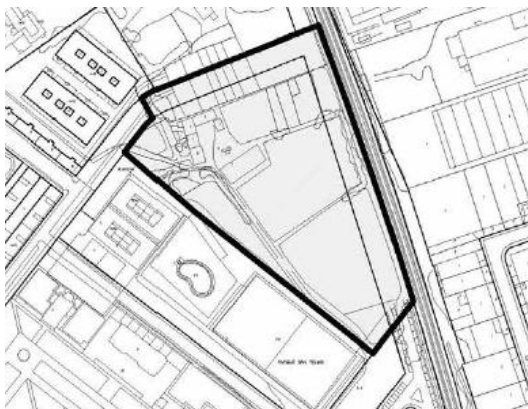


Imagen 23 Delimitación del ámbito. Ficha PERI-6 del PGOU

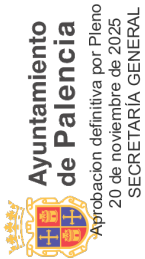


Imagen 24: Delimitación del ámbito tras el levantamiento topográfico

Dado que el ámbito no contiene las determinaciones de ordenación detallada de forma completa en el PGOU y es mediante el presente Plan Especial que se le otorga



a los suelos de esta área una calificación pormenorizada, se suspenderá el otorgamiento de las licencias urbanísticas en el ámbito completo del PERI-6.



En Zaragoza, junio de 2025

D. José Ignacio Sainz Sordo
Letrado Técnico Urbanista nº 4.891 REICAZ

Dña. Miriam Valdivieso Fraile
Arquitecta nº 5.373 del COAA

D. Alberto Núñez Postigo.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

D. Luis Agustín Pérez Ortas
Arquitecto nº 6.795 del COAA

Firma 1 de 1	01/12/2025	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e14e893819fa4aa0876b374f5588dfff001
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

