



IV.- DN-NU - NORMAS URBANÍSTICAS

Firma 1 de 1
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez

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

Código Seguro de Validación | 7ec0f096726d4ba397aabb8f227099dd001

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

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONTENIDO

1	CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES	4
1.1	OBJETO	4
1.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	4
1.3	CARÁCTER NORMATIVO	4
1.4	INTERPRETACIÓN	5
1.5	RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	5
1.6	TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	5
1.7	NIVELES DE LOS USOS URBANÍSTICOS	6
1.8	CRITERIOS DE DIFERENCIACIÓN DE USOS	6
1.9	RÉGIMEN DE USO Y EDIFICACIÓN APLICABLE A LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO	7
2	CAPÍTULO 2.- ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS	8
2.1	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS	8
2.2	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN	8
2.3	REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ZONAS DE ORDENANZA8	
2.3.1	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE Y VIVIENDA COLECTIVA PÚBLICA	8
2.3.2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO	14
2.3.3	EQUIPAMIENTO PRIVADO.....	16
2.3.4	ORDENANZA ESPACIO LIBRE PÚBLICO (ELP)	20
3	CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	22
3.1	RED VIARIA.....	22
3.1.1	Criterios de Diseño	22
3.2	ESPACIOS LIBRES	26
3.3	SERVICIOS URBANOS	27
3.3.1	Red de abastecimiento.....	27
3.3.2	Red de aguas pluviales	27
3.3.3	Red de saneamiento	28
3.3.4	Alumbrado publico	28
3.3.5	Red de gas natural.....	29
3.3.6	Red de baja y media tensión	29
3.3.7	Red de telecomunicaciones	30



4	CAPÍTULO 4.- DESARROLLO Y GESTIÓN	32
4.1	SISTEMA DE GESTIÓN	32
4.2	PLAN DE ETAPAS.....	32
5	CAPÍTULO 5.- ANEXOS	33
5.1	SÍNTESIS DEL PLAN ESPECIAL	33



Firma 1 de 1
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez



1 CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1 Objeto

El presente documento de Normas Urbanísticas tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones de carácter normativo del presente Plan Especial PERI-6 del PGOU de Palencia, organizadas en ordenanzas de uso del suelo conforme a lo establecido en el Artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en adelante RUCyL, y con los requisitos formales dictados por la orden FOM/ 1572/2006 de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de instrumentos de Planeamiento urbanístico.



1.2 Ámbito de aplicación

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos del ámbito PERI-6.

Fija las condiciones urbanísticas pormenorizadas que permiten la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, en lo referente a los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y a los servicios de carácter complementario del ámbito.

Todo aquello no recogido en el presente texto normativo atenderá a la aplicación de las NNUU del PGOU de Palencia y a la normativa sectorial vigente, así como a los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con los extremos regulados por las presentes Normas.

1.3 Carácter Normativo

Las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como en el resto de los documentos del plan especial tienen carácter normativo y se aplican a todas las actuaciones e intervenciones, tanto públicas como privadas que se realicen dentro de su ámbito.



Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Especial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el RUCyL, siempre que los usos no estén prohibidos en la ordenación general del ámbito.

1.4 Interpretación

1. Las Ordenanzas Reguladoras de este documento se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito sobre la representación dibujada. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.



1.5 Relación con el Plan General de Ordenación Urbana

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, el presente documento procede a definir y establecer un nuevo régimen normativo acorde con el nuevo modelo propuesto.

En todo caso, lo no regulado por las presentes normas atenderá a las determinaciones fijadas por el Plan General de Ordenación Urbana.

1.6 Terminología de conceptos

Nos remitimos a la Norma Urbanística del PGOU para el glosario de términos urbanísticos, no siendo necesario ampliar nuevos conceptos de los ya definidos en dicho documento normativo.



1.7 Niveles de los usos urbanísticos

El Plan General establece dos niveles de asignación de usos: predominante y específico, según corresponda a determinaciones de ordenación general o de desarrollo y al grado de definición de la ordenación según la clase de suelo.

1.8 Criterios de diferenciación de usos

Por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible y prohibido, según establece el art. 49 de las NNUU del PGOU.

Se debe diferenciar, a su vez, por utilización:

- Usos públicos:

Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.

Estos usos pueden tener.

- Carácter libre.
- Carácter restringido, cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denominan también "usos afectos al servicio público".
- Carácter reservado, cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.
- Usos privados

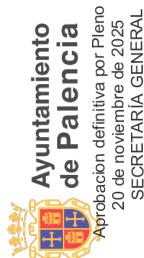
Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.

Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.



1.9 Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado

En lo relativo a los usos y edificación de cada una de las zonas, se determinará su regulación en el Capítulo 2 "Ordenación detallada. Ordenanzas" En todos los aspectos no regulados por las presentes Ordenanzas, se cumplirá lo definido en el régimen de uso establecido por el Plan General de Ordenación Urbana.



Firma 1 de 1
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez

7

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

Código Seguro de Validación | 7ec0f096726d4ba397aabb8f227099dd001

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

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2 CAPÍTULO 2.- ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

2.1 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

Los usos presentes en el ámbito se limitan a los siguientes:

- Residencial. Vivienda colectiva libre
- Residencial. Vivienda colectiva protegida
- Equipamiento Público Deportivo
- Equipamiento comunitario privado
- Espacio libre público
- Vialio Público
- Servicios Urbanos



2.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN

Las presentes normas se remiten a las condiciones generales de la edificación, Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU de Palencia, sin perjuicio de las precisiones que para cada ordenanza se introducen en los capítulos siguientes.

2.3 REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ZONAS DE ORDENANZA

2.3.1 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE Y VIVIENDA COLECTIVA PÚBLICA

2.3.1.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies identificadas en el plano de calificación "PO-1 Calificación" como uso "Residencial Vivienda Colectiva Libre"- manzanas RVL-1 y RVL-2 y aquellas identificadas como "Residencial Vivienda colectiva protegida" RVP-1 y RVP-2.



2.3.1.2 Características de la zona

Edificación exenta en bloque abierto para vivienda colectiva, propios de la zona de ordenanza 3 VOLUMETRÍA ESPECÍFICA del PGOU de Palencia, al que se deberá de remitir para la definición de todos aquellos parámetros no concretados en las presentes normas.

2.3.1.3 Condiciones de usos



Uso específico: residencial vivienda colectiva.

Según el régimen jurídico, en las manzanas RVL-1 y RVL-2 vivienda libre, esto es, vivienda no sometida a ningún régimen de protección pública. En las manzanas RVP-1 y RVP-2, vivienda de protección pública, que el PGOU define como *“Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas”*.

Usos compatibles, que no podrán ocupar más del 25 % de la superficie edificable salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.

- Garaje – aparcamiento, en planta baja e inferiores a la misma.
- Residencia comunitaria.
- Alojamientos hoteleros en todos los grados y cualquier situación.
- Comercial en clase 1: a, b, c y d; clase 2: a, b y d; en todas las situaciones.
- Oficinas en cualquier situación. No se permitirán en plantas superiores a plantas con uso residencial, a excepción de los despachos domésticos.
- Hostelero, Salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios en situaciones a y b, con aforo Tipo I, II y III.
- Talleres artesanales e Industriales, únicamente en planta baja, ligada o no a semisótano.
- Almacenaje en planta baja, sótano y semisótano.



- Equipamiento educativo, cultural y bienestar social en todas las clases y situaciones. Equipamiento de asistencia sanitaria en todas sus clases y situaciones. Religioso, en todas sus situaciones.
- Equipamiento deportivo en plantas sótano y baja, se permite también en planta primera y segunda vinculadas a la planta baja.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos en todas sus clases y situaciones.
- Aparcamiento público con acceso independiente.

Usos prohibidos: los no mencionados.



2.3.1.4 Condiciones de parcelación

Parcela mínima: 500 m²

Frente mínimo: 25 m

2.3.1.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Condiciones de edificabilidad

El aprovechamiento bajo cubierta será incompatible con la construcción de ático.

BLOQUES	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
TOTALES		5.457,98	21.761,03
bloque 1	residencial libre	1.288,00	5.162,17
bloque 2	residencial libre	888,00	3.542,24
bloque 3	residencial protegido	1.182,18	5.078,49
bloque 4	residencial protegido	846,69	3.625,92

	Nº de viviendas mínimo	Nº de viviendas máximo
bloque 1	39	44
bloque 2	27	31



bloque 3	38	45
bloque 4	27	32

Condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela

La posición y ocupación de la edificación será la determinada en el plano "Alineaciones y rasantes".

Se determina la línea de la edificación obligatoria para la edificación sobre rasante, no coincidente con la alineación, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela en plantas bajo rasante.

La superficie de manzana no ocupada por la edificación sobre rasante no se considera retranqueo por lo que sobre este espacio podrán volar salientes según las determinaciones del artículo 126 de las NNUU del PGOU. Las superficies de manzana no ocupadas por la edificación sobre rasante se podrá destinar a zonas comunes exteriores o a espacios privativos exteriores, debiendo contar, en todo caso con un cerramiento de parcela.

Altura máxima:

5 plantas (sin contar las plantas sótano y semisótano) y ático, según las condiciones indicadas a continuación.

La altura total de las edificaciones se limita a una altura máxima de cornisa de 17,10m, medida desde la rasante oficial de calle de acuerdo a lo establecido en el Artículo 123 de la Normativa Urbanística del PGOU.

Ático

Última planta que se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3m. La superficie de áticos no podrá superar el 70 % de la superficie de la última planta del edificio.

Se permite cubierta inclinada en el ático siempre que tenga una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento (26,56°) hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbre, medida desde la altura de cornisa máxima permitida.



Accesos

Los edificios dispondrán de al menos un acceso peatonal desde un vial con ancho superior a los 6,00m.

Los accesos rodados a los edificios se deberán disponer en viales con circulación rodada. En el caso de no poder cumplirse esta primera condición, justificadamente se dispondrán lo más cercanos posibles a estos viales, evitando el tránsito de vehículos por viales de preferencia peatonal.

2.3.1.6 Condiciones de cerramiento de las parcelas

Los cerramientos tendrán una altura máxima de 2,00 m medidos desde el pavimento acabado de la manzana residencial en el espacio exterior que delimitan, medidos en el punto medio del cerramiento, siempre que este no exceda de 20m de longitud. En el caso de excederlos, se permite el escalonado a partir de los 20m de longitud de cerramiento y la altura total se deberá medir desde los 10 metros contados desde el punto más bajo.

La parte inferior será de fábrica maciza con una altura máxima de 1m, siendo el resto de los materiales diáfanos o ligeros, como pueden ser verjas, celosías, vidrios o elementos vegetales.

Los cerramientos de parcela responderán a la siguiente sección:

S4 - Sección andador interior entre bloques

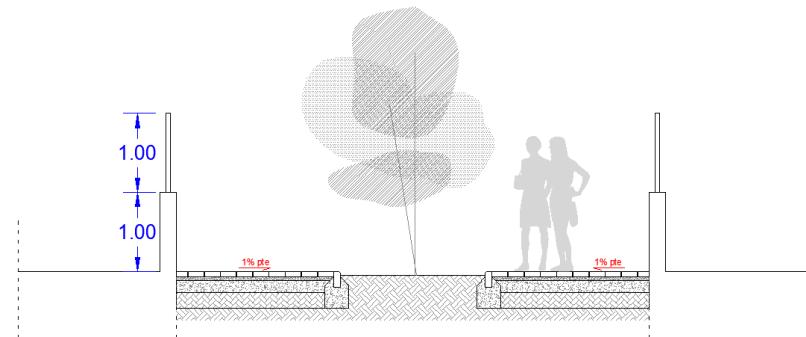


Imagen 1. Sección orientativa para andador entre parcelas residenciales (VP-4 y VP-6)

En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.



Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

2.3.1.7 Condiciones de los espacios libres privados

En las superficies libres de edificación en planta baja y superiores, pero no así en plantas inferiores a la baja, no será exigible su ajardinamiento.

No se permiten construcciones auxiliares, entendidas estas como “Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico”.

2.3.1.8 Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos en el interior de cada boque se realiza según el art. 63 de la Normativa urbanística del PGOU



Firma 1 de 1
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez

13

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

Código Seguro de Validación | 7ec0f096726d4ba397aabb8f227099dd001

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

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.3.2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO

2.3.2.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies identificadas en el plano de calificación "PO-1 Calificación" como uso Equipamiento Público Deportivo -EQD-.

En relación a la regulación de los usos y condiciones de volumen se asumen la Ordenanzas de uso "Equipamiento Deportivo" regulado en la ficha nº 9 del Tomo III del PGOU de Palencia.

2.3.2.2 Condiciones de los usos

Uso específico: equipamiento deportivo.

Uso compatible:

- Garaje – aparcamiento.
- Equipamiento educativo
- Oficinas.
- Asistencia sanitaria en situación c
- Comercial, clase 1: a.
- Servicios recreativos en todas sus categorías en situación a y b.
- Vivienda de guardería, vinculada a la actividad, con una superficie total no superior a 120 m²

Usos prohibidos: los no mencionados.

2.3.2.3 Condiciones de parcelación

No se fijan condiciones de parcelación. La parcela será indivisible.



2.3.2.4 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Condiciones de edificabilidad

1,3 m²/m² para pabellón cubierto y 0,3 m²/m² en instalaciones al aire libre.

Condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela

La necesaria para la instalación.

Altura máxima:

6,00 metros, 2 plantas. No obstante, se podrán admitir alturas superiores justificadas por el uso deportivo de la instalación, con un máximo de altura de cornisa de 17,10 m, equivalente al de la zona -.



Sótano

Dos plantas de sótano.

2.3.2.5 Condiciones de cerramiento de las parcelas

No es obligatorio el cerramiento de la parcela, en caso de realizarse los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m, siendo las diáfanas al menos el 60%. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

2.3.2.6 Condiciones de los espacios libres privados

Los espacios libres de edificación e instalaciones deportivas de la parcela deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. Se garantizará la plantación



Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	7ec0f096726d4ba397aabb8f227099dd001
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

y mantenimiento de los espacios vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 0,60 m.

2.3.2.7 Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos se realiza según el art. 63 de la Normativa urbanística del PGOU.



2.3.3 EQUIPAMIENTO PRIVADO

2.3.3.1 Ámbito

Será de aplicación para a superficie identificada en el plano "PO-1 Calificación" como Equipamiento Privado -EQPr-.

2.3.3.2 Características de la zona

Corresponde a la Ordenanza Equipamiento, en situación 1, donde la edificación ocupará una manzana completa, siendo su tipología de edificación aislada, con las condiciones generales que se establecen en las NNUU del PGOU para el uso equipamiento, y particulares según el uso al que finalmente se destine.

2.3.3.3 Condiciones de los usos

Uso específico: equipamiento privado en todas sus clases.

Usos compatibles:

- Garaje – aparcamiento.
- Residencia Comunitaria.
- Alojamientos hoteleros.
- Oficinas.
- Comercial, clase 1: a.



- Servicios recreativos en todas sus categorías en situación a y b.
- Talleres artesanales, e industriales.
- Servicios empresariales.
- Vivienda de guardería, vinculada a la actividad, con una superficie total no superior a 120 m²

Usos prohibidos: el resto de los no mencionados

2.3.3.4 Condiciones de parcelación

No se fijan condiciones de parcelación. La parcela será indivisible.

2.3.3.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad de esta manzana asciende a 4.352,21 m²t.

Condiciones de posición de la edificación en la parcela

La posición y ocupación de la edificación será la determinada en el plano "Alineaciones y rasantes".

Se establece gráficamente un área de movimiento para la edificación en plantas bajo rasante y otra área de movimiento para la edificación en plantas sobre rasante.

La superficie de diferencia entre ambas áreas de movimiento no se considera retranqueo por lo que sobre este espacio podrán volar salientes según el artículo 126 de la NU del PGOU.

Altura máxima:

5 plantas (sin contar las plantas sótano y semisótano) y ático.



La altura total de las edificaciones se limita a una altura máxima de cornisa de 17,10m, medida desde la rasante oficial de calle medida de acuerdo a lo establecido en el artículo 123 de las NNUU del PGOU.

Ático

Última planta que se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3m. La superficie de áticos no podrá superar el 70 % de la superficie de la última planta del edificio.

Se permite cubierta inclinada en el ático siempre que tenga una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento (26,56°) hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbre, medida desde la altura de cornisa máxima permitida.

Accesos

El edificio dispondrá de al menos un acceso peatonal desde la calle Jardines.

Los accesos rodados a los edificios se deberán disponer en viales con circulación rodada. En el caso de no poder cumplirse esta primera condición, justificadamente se dispondrán lo más cercanos posibles a estos viales, evitando el tránsito de vehículos por viales de preferencia peatonal.

2.3.3.6 Condiciones de cerramiento de las parcelas

No es obligatorio el cerramiento de la parcela, en caso de realizarse los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m, siendo las diáfanas al menos el 60%. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.



2.3.3.7 Condiciones de los espacios libres privados

Los espacios libres de edificación de la parcela deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. Se garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 0,60m.

2.3.3.8 Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos se realiza según art. 63 Normativa urbanística PGOU.



Firma 1 de 1
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez

19

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

Código Seguro de Validación | 7ec0f096726d4ba397aabb8f227099dd001

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

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.3.4 ORDENANZA ESPACIO LIBRE PÚBLICO (ELP)

2.3.4.1 Ámbito

Se asumirá la Ordenanza del uso "Zonas verdes y espacios libres" reguladas en la ficha nº 10 del Tomo III del PGOU de Palencia.

Las superficies reguladas por esta ordenanza se encuentran identificadas en el plano "PO-1 Calificación" como Espacio Libre Público -ELP-.

2.3.4.2 Características de la zona

Son espacios libres de uso y dominio públicos destinados a los usos de parques, jardines, áreas de juego infantil o plazas peatonales de estancia.

2.3.4.3 Condiciones de los usos

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templete, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.

2.3.4.4 Condiciones de parcelación

No se fijan condiciones de parcelación.

2.3.4.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Condiciones de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad se establece, según PGOU, en 0,05 m²/m².



Condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela

Uso de espectáculos 15%

Edificación auxiliar: 5%

Altura máxima

4,00 m y 1 planta

Retranqueos

3,00 m a todos los lados



2.3.4.6 Condiciones de Intensidad

Se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.



3 CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

El presente capítulo describe las obras de urbanización necesarias para la ejecución de los nuevos viarios propuestos, así como el acondicionamiento de los existentes, y la construcción de los espacios públicos del ámbito, las nuevas redes de infraestructuras y servicios y el conexiónado con las redes exteriores existentes en el entorno.

Las previsiones que se desarrollan a continuación deben entenderse de carácter indicativo, describiéndose los esquemas generales de los servicios y redes y los criterios generales de su diseño, siendo el proyecto de Actuación el documento que contendrá las determinaciones generales de la urbanización de forma pormenorizada, y por tanto al que nos debemos remitir para conocer las condiciones de la urbanización detalladas.

En todo caso, se atenderá a la normativa vigente, al TOMO II del PGOU sobre las normas generales de urbanización.



3.1 RED VIARIA

El trazado de la red viaria se ajustará a lo indicado en los planos de ordenación, considerando que únicamente la calle Tello Téllez y la calle Jardines son para el tráfico rodado, mientras que el resto de los viales se diseñan para un uso peatonal principal, con uso restringido para uso ocasional de vehículos de bomberos y mantenimiento, así como acceso de los residentes a las plantas soterradas de las edificaciones residenciales.

3.1.1 Criterios de Diseño

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Se proyectarán atendiendo a la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico que circule por el viario.

Como criterio general de diseño la construcción de los viales se adaptará al terreno existente en la medida de lo posible con el objeto de evitar grandes movimientos de tierra innecesarios.



Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	7ec0f096726d4ba397aabb8f227099dd001
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

3.1.1.1 Calle Tello Téllez -VP1

Del mismo modo que la calle Jardines esta calle será ampliada en anchura respecto a su estado original hasta alcanzar al menos los 16,00 metros en su sección transversal. Se mantendrá la configuración existente en este vial hasta el bordillo de su acera meridional, así como sus rasantes, debiendo demoler y reconfigurar únicamente la precitada acera según las secciones recogidas en el plano "Secciones Tipo".

La dotación de plazas de aparcamiento públicas se dispondrá en batería, debiendo realizarse la reserva oportuna para las plazas de personas con movilidad reducida, según establece la normativa vigente.

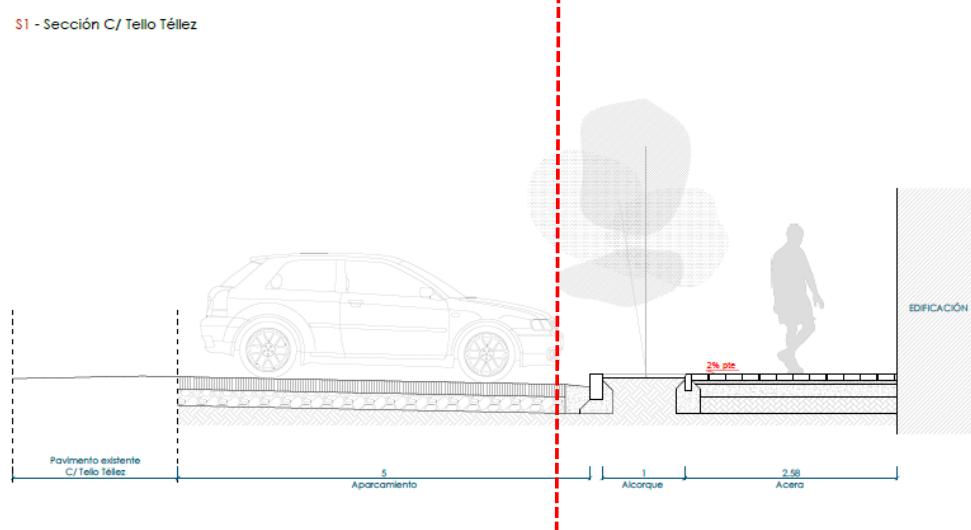


Imagen 2. Sección orientativa para la ampliación de la calle Tello Téllez.

3.1.1.2 Calle Jardines – VP2

Se mantendrá la configuración actual de la misma y sus rasantes, siendo de reciente urbanización, modificándose únicamente la acera occidental y contraria a las vías del ferrocarril. Esta acera será levantada y sustituida por una de mayor anchura, de tal modo que



la sección transversal alcance 18,00m de anchura. En este lado de la calle se incorporará una banda de doble arbolado.

La dotación de plazas de aparcamiento públicas se dispondrá en línea, debiendo realizarse la reserva oportuna para las plazas de personas con movilidad reducida, según establece la normativa vigente.

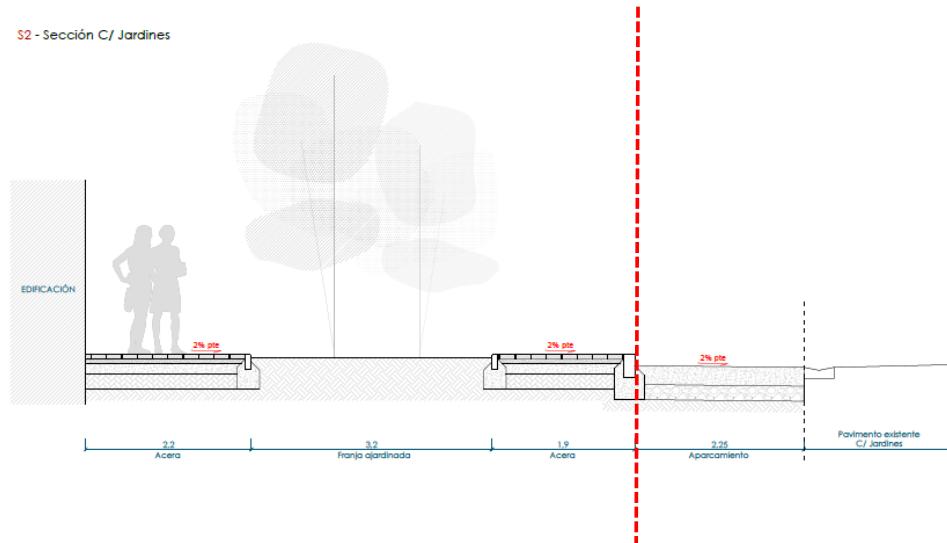
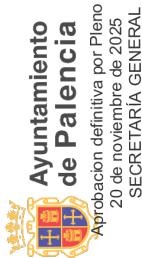


Imagen 3. Sección orientativa para la ampliación de la calle Jardines

3.1.1.3 Viales peatonales VP-3 y VP-5

El resto de los viales del ámbito se configuran como calles peatonales, en plataforma única, sin resaltos de bordillo.

Con el objeto de posibilitar el acceso ocasional de vehículos de bomberos y residentes para acceder a los aparcamientos dispuestos en los bloques residenciales, la disposición de mobiliario urbano, arbolado y ajardinamiento y alumbrado público deberá respetar un acceso de 3,50m de ancho y 4,50m de gálibo que permita el transido por los viales identificados como VP-3 y VP-5 .

No se dispondrán áreas para el estacionamiento de vehículos.





Imagen 4. Planta de ordenación donde se indica la posible circulación de vehículos ocasionales

3.1.1.4 Viales peatonales VP-4 y VP-6

Los viales peatonales VP-4 y VP-6 se configuran como andadores peatonales de anchura total de 6,00 metros, en plataforma única, y en los que se dispondrá arbolado de línea en el eje longitudinal, según la sección indicada en el plano "Secciones tipo".

No se dispondrán áreas para el estacionamiento de vehículos en estos viales ni se permitirá la circulación de vehículos.



S4 - Sección andador interior entre bloques

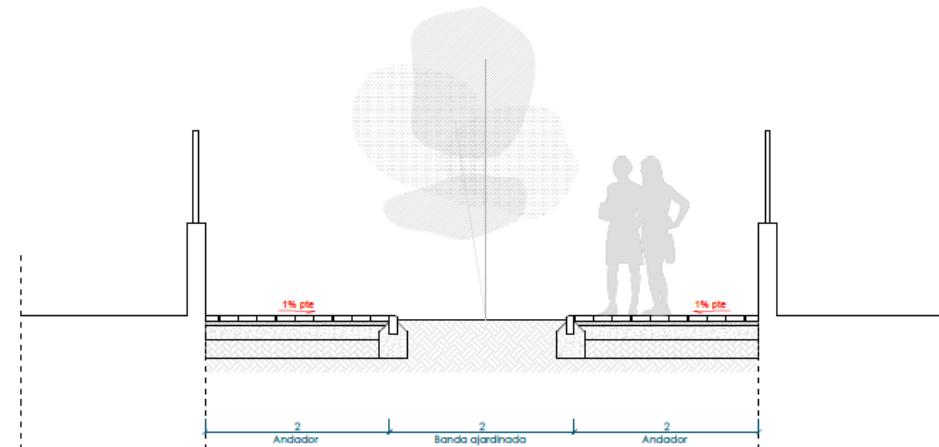


Imagen 5. Sección orientativa para los viales peatonales VP-4 y VP-6

3.2 ESPACIOS LIBRES

Se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra.

La plantación de arbolado en estos espacios tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas, y no se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

Se contemplará un espacio destinado a juegos infantiles donde el mobiliario urbano a disponer se adaptará a las Prescripciones Técnicas para el suministro e instalación de juegos infantiles (2016) en el parque del salón de Isabel II, redactado por el Ayuntamiento de Palencia.



Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	7ec0f096726d4ba397aabb8f227099dd001
Url de validación	https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

3.3 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, de tal forma que las conexiones para 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 dichas redes.

Las nuevas redes a disponer para dar servicio a los nuevos usos y la ordenación propuesta en el presente Plan Especial deberán ser desarrollados y detallados en el correspondiente proyecto de urbanización, debiendo garantizarse su coordinación.

3.3.1 Red de abastecimiento

Se planteará una red mallada.

La conexión con la red de abastecimiento existente se hará dentro de pozos de registro, en los que se albergará una válvula de corte en la tubería de menor sección. Se dispondrán ventosas y válvulas de vaciado si fuera necesario.

De forma coordinada con el servicio de Bomberos del Ayuntamiento de Palencia, se proyectará la instalación de tres (3) nuevos hidrantes de incendio que complementarán los ya existentes en la calle Jardines. Uno de ellos en la calle Jardines junto al parque central, otro en la calle Tello Téllez de Meneses en la conexión del vial 01 y un tercer hidrante en la intersección de los viales 02 y 03 en la zona sur de la parcela junto a las instalaciones deportivas. La ubicación de estos hidrantes garantiza que la distancia a cualquier punto de las edificaciones se encuentre a una distancia inferior a 100 metros medidos por viario público desde un hidrante.

3.3.2 Red de aguas pluviales

En la actualidad, la red de recogida de aguas pluviales en esta parte de la ciudad de Palencia es unitaria. No obstante, se proyectará una red separativa dentro del PERI-6.

En los cambios de sección, cambios de dirección, en las conexiones de colectores y en la cabecera de los colectores se ubicarán pozos de registro de hormigón prefabricado. Se dispondrá de un número suficiente de pozos de registro para garantizar que la máxima longitud de colector entre dos pozos consecutivos sea siempre inferior a 50m. Todas las conexiones de



caces y sumideros se harán únicamente a pozos de registro no siendo posible su conexión directa a los colectores. Los pozos serán circulares de 1,20m de diámetro interior terminados con un cono de transición y su correspondiente tapa de fundición de 60cm de diámetro.

El vertido a la red de saneamiento municipal se resuelve con dos pozos, uno ya existente en la calle Jardines y otro de nueva construcción sobre el colector existente en la calle Tello Téllez de Meneses



3.3.3 Red de saneamiento

La nueva red de saneamiento de la urbanización consta de dos colectores independientes: uno en la zona norte, bajo el vial VP-3, que da servicio a las parcelas RVL-1 y RVL-2 y al equipamiento público y otro, en la zona sur, bajo el vial VP-5 y calle Jardines hasta su conexión con la red municipal en la calle Paris, dando servicio a RVP-1 y RVP-2 y equipamiento privado.

El ovoide de hormigón que actualmente cruza el ámbito será desviado por la calle Jardines hasta su conexión con la calle Paris, evitando afecciones a parcelas lucrativas.

En los cambios de sección, cambios de dirección, en las conexiones entre colectores y en la cabecera de los colectores se ubicarán pozos de registro de hormigón prefabricado. Se dispondrá de un número suficiente de pozos de registro para garantizar que la máxima longitud de colector entre dos pozos consecutivos sea siempre inferior a 50m. Los pozos serán circulares de 1,20m de diámetro interior terminados con un cono de transición y su correspondiente tapa de fundición de 60cm de diámetro.

Los cálculos para la elección del diámetro de cada colector, así como los calados y velocidades de recorrido se justificarán en el proyecto de urbanización.

3.3.4 Alumbrado público

Actualmente en el interior del PERI-6 no hay instalado un sistema de Alumbrado público, al encontrarse la parcela libre de servicios. Por otra parte, tanto las calles Tello Téllez como Jardines cuentan con elementos de iluminación que se verán afectados por las obras y se prevé su desmontaje y reubicación.



Para la definición de las luminarias a instalar se considerarán las indicaciones del servicio municipal de explotación y mantenimiento del sistema de alumbrado público, dando continuidad al sistema de alumbrado público ya existente en la zona considerando a su vez la clasificación de las vías según usos.

Las luminarias contarán con un sistema de control punto a punto mediante tarjetas de comunicación M2M.

La canalización para la red eléctrica será de polietileno corrugado de doble pared.

Se precisará de un proyecto específico de alumbrado público.



3.3.5 Red de gas natural

Debido a que existe una canalización de gas atravesando el sector en la zona limítrofe sur, sobre la reserva de espacio dotacional, esta se deberá desplazar hacia el norte, siguiendo la traza del eje 01 y desviándose hacia el sur posteriormente sobre el eje 02 para seguir dando servicio a las instalaciones existentes al sur del ámbito.

La nueva canalización deberá ser ejecutada siguiendo las prescripciones técnicas de la empresa suministradora del servicio.

3.3.6 Red de baja y media tensión

Para el suministro eléctrico en baja tensión de los nuevos usos que se plantean en el Plan Especial se prevén dos parcelas para centros de transformación, cuya ubicación se corresponde con las parcelas denominadas "Servicios urbanos - SU".

Los centros de transformación a ejecutar serán soterrados.

En el caso de no ser necesario la instalación de dos CT la parcela se acondicionará como espacio ajardinado quedando como futura reserva de espacio.

La estimación de cargas para el ámbito será desarrollada en proyecto específico de electrificación de media y baja tensión. No obstante, en una primera aproximación, se ha considerado una potencia total prevista de 1826,87kW.



PERI-6 PALENCIA												POTENCIA PREVISTA CGP PARCELA S/ IBERDROLA												potencia (kW)			
viviendas			pH		(kW/vivi.)		coef		(kW)		otros	escaleras	s.comunes	garaje	m2	(W/m2)	kW	plazas	v.electrico	(kW)	local comercial	m2	(W/m2)	(kW)			
MANZANA																											
parcela R1																											
R1.1	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																	98.50	R1.1
R1.2	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R1.2	
R1.3	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R1.3	
R1.4	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R1.4	
R1.5	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R1.5	
R1.6	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R1.6	
R1.7	10	9.20	5.00	75.20	1.00	13.96	13.96		20.20																97.44	R1.7	
R1.8C1																											
R1.8C2																											
parcela R2																											
R2.1	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R2.1	
R2.2	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R2.2	
R2.3	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R2.3	
R2.4	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R2.4	
R2.5	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R2.5	
R2.6	11	9.20	5.20	84.64	1.00	13.96	13.96		20.20																98.50	R2.6	
R2.7	10	9.20	5.00	75.20	1.00	13.96	13.96		20.20																97.44	R2.7	
R2.8C1																											
R2.8C2																											

En consecuencia, el planeamiento reconoce la necesidad de prever y ejecutar, en el ámbito del presente Plan Especial, las canalizaciones y elementos necesarios que permitan el posterior tendido de redes de telecomunicaciones, asegurando su conexión con las redes interiores de los edificios conforme al Real Decreto-ley 1/1998 y su normativa de desarrollo.

Las infraestructuras que se desarrollen deberán ser **NEUTRALES TECNOLÓGICAMENTE**, respetando los principios de libre competencia, no discriminación entre operadores y sujeción plena a la legislación sectorial de telecomunicaciones, sin hacer referencia a operadores concretos ni a sus procedimientos internos.

A tal efecto, se tendrán en cuenta como referencia técnica las **NORMAS UNE 133100** sobre infraestructuras de redes de telecomunicaciones, aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE).



4 CAPÍTULO 4.- DESARROLLO Y GESTIÓN

4.1 Sistema de gestión

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

Se constituye una única unidad de actuación.

4.2 Plan de etapas

Según plazos estipulados en el pliego de licitación del Ayuntamiento de Palencia, para la contratación de la redacción de los distintos documentos necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito, se ha requerido la redacción y presentación simultánea del Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.



Se establecen los siguientes plazos máximos para el desarrollo urbanístico del ámbito:

1. Plazo de inicio de las obras de Urbanización: 1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
2. Plazo de Ejecución de las obras de Urbanización: 2 años desde el inicio de las obras de Urbanización.
3. Plazo para la edificación de solares: los plazos para la edificación vendrán fijados en los acuerdos de otorgamiento de las correspondientes licencias de obra.

No obstante, se considerarán los plazos de este Plan de Etapas como máximos, y podrán siempre anticiparse si lo permitiera el desarrollo del ámbito, sin excluir la posibilidad de tramitaciones simultáneas o conjuntas previstas en la normativa urbanística; incluso, si fuese del interés de los promotores, podrán simultanearse las obras de urbanización con la edificación en las condiciones establecidas en la normativa urbanística.



5 CAPÍTULO 5.- ANEXOS

5.1 SÍNTESIS DEL PLAN ESPECIAL

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	VIVIENDAS (nº)
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	2.176,00 m ² s	8.704,41 m ² e	1,00	8.704,41 UAp	76,00
	2.028,87 m ² s	8.704,41 m ² e	0,78	6.830,11 UAp	76,00
	1.253,11 m ² s	4.352,21 m ² e	0,50	2.176,10 UAp	-
ZONA VERDE	1.035,54 m ² s		0	0,00 UAp	-
EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO	5.417,06 m ² s		0	0,00 UAp	-
VIARIO PÚBLICO	9.769,45 m ² s		0	0,00 UAp	-
SERVICIOS URBANOS	81,00 m ² s		0	0,00 UAp	-

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



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

33

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

Código Seguro de Validación | 7ec0f096726d4ba397aabb8f227099dd001

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

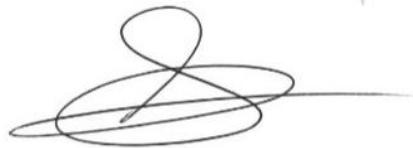
Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez

