



## III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### A. DISPOSICIONES Y ACTOS

#### AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

*ACUERDO de 21 de septiembre de 2023, del Pleno del Ayuntamiento de Palencia, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior «PERI 5».*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace pública la aprobación definitiva, del instrumento de referencia a cuyo efecto se transcribe el contenido del acuerdo:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

*Primero.*– Con fecha 6 de febrero de 2020 tiene entrada en el Registro de este Ayuntamiento, el documento de Plan Especial de Reforma Interior Peri-5, presentado por D. Mariano Herrero Moro en representación de INBROSER S.L, redactado por la Arquitecta D.<sup>a</sup> Carmen Arroyo Santander, para la tramitación de la aprobación inicial.

Previamente, con fecha 17 de enero de 2020, se había requerido a los promotores la subsanación de una serie de deficiencias observadas en los informes técnicos emitidos por Policía Local, Servicio de Obras, Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística y Servicio de Medio Ambiente, sobre el documento presentado inicialmente.

*Segundo.*– La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 14 de mayo de 2020 adoptó el acuerdo de aprobación inicial del PERI 5 en el municipio de Palencia.

*Tercero.*– El 24 de abril de 2020 se solicitó informe a las siguientes Administraciones Públicas:

- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León.
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Subdelegación de Gobierno.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Diputación Provincial.
- Servicio Territorial de Fomento.
- Dirección General de Aviación Civil.
- Dirección General de Bellas Artes.

El 9 de noviembre de 2020 se solicitó informe a la Dirección General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

*Cuarto.*– Con el acuerdo de aprobación inicial del instrumento, se dispone la apertura de un periodo de información pública. Como consta en el certificado de información pública firmado el 16 de julio de 2020, el documento ha sido sometido a información pública por plazo de un mes. Con fecha lunes 1 de junio de 2020 y miércoles 3 de junio de 2020 se publicaron sendos anuncios en el Diario Palentino y en el Boletín Oficial de Castilla y León, respectivamente. Así mismo se publicó en la página web de este ayuntamiento el 27 de mayo de 2020 y permaneció expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento del 27 de mayo a 6 de julio de 2020, ambos inclusive.

Durante el periodo de información pública se presentaron las siguientes alegaciones:

- *Alberto Fuentes Fernández*, en representación de *Ecologistas en Acción Palencia*.
- *Joaquín Reyes González*.
- *Raquel Miriam Andrés Prieto*, como portavoz del *Grupo Municipal del PSOE* en el Ayuntamiento de Palencia.
- *Antonio Gabriel Sánchez Sánchez*, en representación de *REPSOL Lubricantes y Especialidades, S.A.*
- *Eduardo García Alonso*, vocal de la Asociación *Salvemos La Dársena*.
- *Saúl Villameriel García*.
- *Sonia Ordóñez Rodríguez*, en representación de *Ganemos Palencia*.
- *Susana Leal Velasco*.

Posteriormente, con fecha de entrada 11 de septiembre de 2020, se recibe la siguiente alegación:

- *Manuel J. López Ruiz*, en representación de *Ahubapa*.

*Quinto.*– El Excmo. Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 21 de abril de 2022, acordó la suspensión de la aprobación definitiva a fin de que los redactores subsanasen una serie de deficiencias detectadas en el documento aprobado inicialmente a la vista de los informes previos emitidos y de las alegaciones presentadas.

Junto a esta suspensión, se acordó resolver las alegaciones presentadas en el periodo de información pública.

*Sexto.*– El 8 de agosto de 2022 tuvo entrada en el Registro de este Ayuntamiento documento para aprobación definitiva del PERI-5 incorporando las subsanaciones requeridas. Dicho documento fue informado por los técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística el 15 de febrero de 2023, notificándose dicho informe a los promotores a fin de que incorporasen las subsanaciones requeridas en el mismo.

Así mismo dicho documento ha sido remitido a la Dirección General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, que solicitaba subsanaciones en su informe previo, a fin de que emitiese informe sobre la nueva documentación presentada. Se ha recibido informe de esta Dirección General el 19 de diciembre de 2022.

Este documento también ha sido remitido a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León, solicitándole aclaración sobre la validez de la justificación presentada sobre los cambios en la delimitación del PERI-5. Se ha recibido respuesta de a esta solicitud en fecha 3 de marzo de 2023.

*Séptimo.*– Con fecha 6 de marzo de 2023 ha tenido entrada en el Registro de este Ayuntamiento documento preparado para la aprobación definitiva del PERI 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Consta en el expediente informe técnico para la aprobación definitiva de 15 de marzo de 2023 de la Adjunto a Jefe de Servicio P.G.O.U. que informa favorablemente el documento presentado, considerando que procede seguir con su tramitación y aprobación definitiva.

Se ha incorporado al expediente informe jurídico favorable de fecha 29 de marzo de 2023.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO.

##### *Primero.*– *Competencia:*

El Plan Especial de Reforma Interior del PERI 5 es un instrumento de planeamiento de desarrollo. De conformidad con los artículos 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 163 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Especiales que se ajustan a las previsiones de planeamiento general en los municipios de más de 20.000 habitantes se determina conforme a los siguientes artículos, señalando el artículo 165 del Reglamento de Urbanismo que la aprobación correspondería al Ayuntamiento.

La competencia para la aprobación, suspensión o denegación de la misma corresponde al *Pleno de la Corporación*, de conformidad con el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

##### *Segundo.*– *Normativa aplicable:*

Es legislación de aplicación en la presente tramitación la siguiente: Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público; Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL); el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL); el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente por Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre; la Orden FYM/297/2015 de 1 de abril, por

la que se aprueba definitivamente la revisión del PGOU de Palencia en los ámbitos que no fueron aprobados en la Orden FOM 1848/2008, identificados como PERI-3 Ferrocarril y Sectores SUZ-13R y SUZND-3-R; y la 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 los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como el resto de la normativa que resulte aplicable.

*Tercero.– Legitimación:*

El presente documento de Plan Especial se ha elaborado y propuesto por particulares, legitimados para ello por el artículo 50 de la Ley y 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. La competencia para su aprobación corresponde exclusivamente a la Administración.

*Cuarto.– Conexiones del Sector:*

En la Propuesta de aprobación inicial se indicaba lo siguiente en relación con las conexiones del Sector:

En cuanto al acceso del sector, el P.G.O.U. ha previsto la conexión del PERI-5 con la Avenida de Viñalta a través de un viario a obtener mediante una actuación aislada de expropiación, AA-E.17.1, por lo que el Ayuntamiento debe gestionar la actuación aislada, previa a la urbanización del citado sector, para la obtención de los terrenos necesarios; una vez obtenidos, debería coordinarse la ejecución de la urbanización del sector y la actuación aislada, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 20 de la LUCyL, respecto a los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas, apartado c) punto 2º:

*....c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial:*

....

*2º.– En suelo urbano no consolidado y urbanizable, este deber incluye las obras precisas para conectar el sector con los sistemas generales, así como para la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento; entre dichas obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para promover la movilidad sostenible.*

En el documento, páginas 79 y siguientes, se explica que la zona sur del sector da frente al Paseo de Padre Faustino Calvo, se pueden materializar las conexiones del nuevo viario con la trama existente, sin embargo los posibles enlaces con la Avenida Viñalta en la zona Norte del sector, tal y como están planteados en el P.G.O.U. de Palencia, no dependen del desarrollo y posterior urbanización del Sector, sino:

- del desarrollo y urbanización de un sector de suelo urbanizable delimitado SUZ-11R, en este caso, se plantea en el extremo Noroeste del sector en parte



de la superficie del actual CEAS. En la documentación gráfica del PGOU de Palencia, se elimina parte de la superficie de este centro como espacio de equipamiento público, precisamente para poder gestionar dicho acceso, pero para su ejecución hacen falta terrenos que dependen del desarrollo de este sector, lo que complica su realización.

- y de una actuación aislada de expropiación, concretamente la AA-E.17.1, cuyo objeto es la apertura de un viario de comunicación entre el PERI5 y la Avenida de Viñalta 27.

Aunque con la incorporación del extremo de la parcela 33 polígono 15 se consigue la conexión con la Travesía del Canal Viñalta, una vía estrecha y secundaria de acceso a vados. Esta conexión es insuficiente y no garantiza una comunicación suficiente con la ciudad. Por otro lado, los servicios de infraestructuras necesarios para el abastecimiento del sector (gas, electricidad, telefonía...) no son ejecutables si no es a través de estos enlaces anteriores.

En base al informe del servicio de obras y al informe del servicio de planeamiento y gestión urbanística, que establece como imprescindible la apertura de al menos uno de los dos viario, se establece el compromiso por parte del Ayuntamiento de Palencia, la apertura del viario correspondiente a la actuación aislada de expropiación AA-E.17.1, quedando remitida a la fase de ejecución del Sector o del PERI-5, la determinación de las responsabilidades económicas de cada parte (Ayuntamiento y propietarios), de manera que se garantice que la apertura y la urbanización del viario se realice conjuntamente con la urbanización del sector.

Obra en el expediente informe favorable, del Sr. Ingeniero de C. Municipal de 28 de febrero de 2020, al documento subsanado, en el que se indica que se considera imprescindible solicitar informe de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León sobre esta conexión al viario de su titularidad en la Avenida de Viñalta.

En la actualidad se ha iniciado el procedimiento de expropiación de la actuación aislada de expropiación AA-E.17.1 por ministerio de la ley, de conformidad con el artículo 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El Ayuntamiento ha presentado hoja de aprecio contradictoria ante la Comisión Territorial de valoración a fin de que ésta fije el justiprecio correspondiente.

#### *Quinto.– Trámite Ambiental:*

Como se señaló en la propuesta de acuerdo para la aprobación inicial, se ha remitido consulta sobre la necesidad de tramitación ambiental del documento «Plan especial de reforma interior PERI5» a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León.

El 28 de mayo de 2020 se recibió respuesta de esta Dirección General en la que se informa que el documento debe ser sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada. A la vista de este informe se ha remitido a la Dirección General la documentación necesaria para la tramitación ambiental pertinente.

El 29 de marzo de 2021 se ha publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León número 61 el informe ambiental estratégico del PERI-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

*Sexto.– Informes previos:*

Se han recibido los siguientes informes previos solicitados a otras Administraciones Públicas en el marco del artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y de la 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 los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- *Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.* Fecha de entrada: 20 de julio de 2020. Informa que *procede continuar con la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior PERI 5 promovido por Inbroser, S.L. debiendo justificar las observaciones señaladas en el informe del Servicio de Urbanismo. Si como se ha señalado modifica alguna determinación de ordenación general (delimitación del sector), excedería de la competencia municipal y afectaría al procedimiento de aprobación.*
- *Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.* Fecha de entrada: 16 de junio de 2020. Informa favorablemente debiendo tener especial atención a la condición de Conjunto Histórico en esta zona en sus aspectos paisajísticos en los proyectos a desarrollar en la misma. Además, informa al promotor de la necesidad de recabar informe del Ministerio de Cultura como órgano competente en la tutela del Canal de Castilla.
- *Informe de la Subdelegación de Gobierno.* Fecha de entrada: 11 de mayo de 2020. Informa que no afecta a la infraestructura energética básica, por lo que se informa favorablemente sin necesidad de recabar más informes.
- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.* Fecha de entrada: 5 de mayo de 2020. Informa favorablemente y señala que deben tener en cuenta los criterios sobre los posibles usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables establecidos en el artículo 14 del Reglamento del dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.
- *Informe de la Diputación Provincial:* Fecha de entrada: 19 de mayo de 2020. Informe favorable en lo referente a los aspectos vinculantes.
- *Informe de la Dirección General de Aviación Civil.* Fecha de entrada: 14 de mayo de 2020. Señala que no procede emitir informe por dicho organismo de este instrumento de planeamiento urbanístico.
- *Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.* Fecha de entrada: 23 de diciembre de 2020. Emite informe favorable condicionado a la corrección de los errores detectados. Una vez subsanados los errores deberá remitirse copia de las correcciones efectuadas.

- *Servicio Territorial de Fomento*: ha emitido informe con fecha 22 de marzo de 2023 señalando que el PERI 5 no afecta a ninguna carretera autonómica.

No ha emitido informe la *Dirección General de Bellas Artes*: De conformidad con el artículo 9 de la 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 los instrumentos de planeamiento urbanístico, el informe esta Dirección general no es vinculante. El artículo 11 de la misma orden determina que se deberá continuar el procedimiento ante la falta de notificación de informes no vinculantes, por lo que se continúa el procedimiento.

A la vista de los informes emitidos, que fueron remitidos a los promotores del documento, se han incorporado las subsanaciones requeridas. El documento corregido se ha enviado a la *Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual*, que ha emitido informe favorable con fecha de entrada 19 de diciembre de 2022.

Se ha solicitado a la *Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo* aclaración de su informe, remitiendo el documento corregido, sobre la validez de la justificación aportada por los redactores en relación al ámbito del PERI. Se ha recibido respuesta de a esta solicitud de en fecha 3 de marzo de 2023, en la que se concluye que el documento justifica que no afecta a la ordenación general y que corresponde la aprobación definitiva al Ayuntamiento y que se cumple lo indicado en su informe, *porque se establecen las determinaciones de ordenación detallada en el sector de suelo urbano no consolidado definido en el PGOU de Palencia y también en la parcela exterior de suelo urbano consolidado, justificando que resulta necesario y conveniente establecer ordenarlo de forma conjunta y coordinada en el mismo PERI.*

*Séptimo.– Alegaciones*: Las alegaciones presentadas han sido respondidas en el acuerdo de suspensión de la aprobación definitiva del PERI-5 y la respuesta ha sido notificada a los alegantes.

En el informe técnico de fecha 15 de marzo de 2023, se señala lo siguiente:

Durante el periodo de alegaciones, se plantearon cuestiones que invocaban la insuficiencia del estudio económico incluido en la memoria del plan especial.

La respuesta técnica que se dio a estas cuestiones fue:

*«En primer lugar, de conformidad con lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha 17 de abril de 2020, cabe señalar que el Plan General ha previsto la conexión del PERI-5 con la Avenida Viñalta a través de un viario a obtener mediante una actuación aislada de expropiación, AA-E.17.1, por lo que el Ayuntamiento debe gestionar dicha actuación, previa a la urbanización por el promotor del citado sector, para la obtención de los terrenos necesarios.*

*Derivado de esta actuación de gestión se prevén costes para el Ayuntamiento que no se señalan en el Informe de Sostenibilidad Económica presentado. A pesar de que la actuación citada AA-E.17.1 se encuentre fuera de la delimitación del sector, al ser condición indispensable para llevar a cabo el desarrollo del sector por la necesidad de conexión de la parte norte del mismo con la ciudad,*

*es decir, al conformar dicha vía pública de acceso al sector una infraestructura necesaria para el desarrollo del mismo de conformidad con el artículo 136.2.d) del RUCyL, se considera que las consecuencias económicas que asumirá el Ayuntamiento, asociados a dicha expropiación, deberán señalarse en el Informe de Sostenibilidad Económica, así como las consecuencias económicas que asumirá el promotor de la actuación por ejecución de la urbanización.*

*Conforme a lo anterior, se propone estimar la alegación y deberá modificarse el Estudio Económico presentado, así como el Informe de Sostenibilidad Económica para ajustarse a lo indicado en la normativa aplicable. No obstante, los servicios jurídicos informarán al respecto.»*

En vista de la documentación aportada por la redactora posteriormente, en lo relativo a la no inclusión de los gastos derivados de la actuación de expropiación AA-E.17.1 en el Estudio Económico del PERI-5, se indica que se estima coherente la no inclusión de los costes de expropiación de los terrenos derivados de la actuación AA-E.17.1 en el informe de sostenibilidad económica aplicable al sector, de conformidad con que el ámbito de la misma es exterior a la delimitación del sector PERI-5.

El informe jurídico de respuesta a esta alegación ratificaba el técnico y en el acuerdo del Pleno se estima la alegación, señalándose que debe modificarse el Estudio Económico presentado, así como el informe de sostenibilidad económica para ajustarse a lo indicado en la normativa aplicable.

A la vista del informe técnico, se estima que procede desestimar la alegación, de conformidad con lo expresado en el informe técnico de 15 de marzo de 2023: *en vista de la documentación aportada por la redactora posteriormente, en lo relativo a la no inclusión de los gastos derivados de la actuación de expropiación AA-E.17.1 en el Estudio Económico del PERI-5, se indica que se estima coherente la no inclusión de los costes de expropiación de los terrenos derivados de la actuación AA-E.17.1 en el informe de sostenibilidad económica aplicable al sector, de conformidad con que el ámbito de la misma es exterior a la delimitación del sector PERI-5.*

Asimismo, se ha detectado un error material en la resolución de las alegaciones en el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 21 de abril de 2022. En la respuesta a las alegaciones se dice «suelo urbano consolidado que necesita de la aprobación de un plan parcial para su desarrollo» y debería decirse «suelo urbano no consolidado que necesita de la aprobación de un estudio de detalle o de un plan especial para su desarrollo». También se reproduce este error detectado en el acuerdo.

**Octavo.– Cambios posteriores a la información pública:** Los artículos 52.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 158 del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de esta Comunidad Autónoma, si como resultado de la información pública y de los informes de otras Administraciones procede introducir cambios en el documento aprobado inicialmente, estos deben introducirse motivadamente. En el caso de que estos cambios supongan una alteración sustancial del documento, deberá abrirse un nuevo periodo de información pública. En caso de que no supongan una alteración sustancial, estos cambios deben relacionarse y motivarse en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

El informe técnico de aprobación definitiva de 15 de marzo de 2023 determina lo siguiente en relación con los cambios introducidos en el expediente:

1.1. *Cambios introducidos como consecuencia de los informes previos:*

1.1.1. *Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo:*

**INTRODUCCIÓN:**

- Se subsana el error contenido en el Título III: Antecedentes disponiendo que la propuesta para aprobación inicial Modificación Puntual del PGOU fue el 20 de julio de 2017 y no de 2018.
- Se elimina el párrafo del Título IV. Tramitación relativo a la aprobación provisional, de acuerdo a lo establecido en los artículos 154 y siguientes del RUCyL, relativos a la aprobación del planeamiento urbanístico.
- Se modifica la denominación del sector contiguo en todos los planos de Ordenación, siendo la correcta SUZ-11R.

**MEMORIA INFORMATIVA:**

- Se modifican las superficies, real del Ps. Dársena del Canal 1 y catastral del Ps. Padre Faustino Calvo 6, en la memoria informativa, y en el PI-O3 estructura de la propiedad. Siendo la información correcta: Ps. Dársena del Canal superficie real 1.216 m<sup>2</sup> y Ps. Padre Faustino Calvo 6, superficie catastral 549
- Título II. Determinaciones vigentes. Capítulo I: Normativa vigente. Normativa Estatal. Se sustituye la referencia al Real Decreto 233/2013 de 5 de abril y se sustituye por el Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de vivienda 2018-2021.

**MEMORIA VINCULANTE:**

- Título I: Conveniencia y oportunidad. Se modifica la referencia a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. (B.O.C. y L. suplemento al n.º216 de 7 de octubre de 2008) por (B.O.C. y L. suplemento al n.º216 de 7 de noviembre de 2008).
- Título II. Objetivos y propuestas de la ordenación. Capítulo 2. Descripción de la propuesta del Plan Especial. II. I. Ampliación de la superficie del sector. Se amplía la justificación de este aspecto en la Memoria Vinculante Título II. Capítulo 2. Punto II.1 Ampliación de la superficie del sector del documento aprobado inicialmente.
- Título II. Objetivos y propuestas de la ordenación. Capítulo 2. Descripción de la propuesta del Plan Especial. II.I. Se suprime la justificación del artículo 173 del RUCyL al no ser de aplicación.

- Título II. Objetivos y propuestas de la ordenación. Capítulo 2. Descripción de la propuesta del Plan Especial. II. 2. Descripción cuantitativa de la propuesta.
  - Se unifica la denominación de las zonas de ordenanza en los planos de ordenación y en la documentación escrita denominando el equipamiento privado EQP y EQP-E.
  - Se cambia la nomenclatura ELPz por EL4 en la documentación escrita y en los planos de ordenación PO-01 a PO-05.
  - Se unifica la información relativa a plazas de aparcamiento del sector y de plazas accesibles en Planos de Ordenación y en la documentación escrita.
- Título IV. Ordenación detallada. Capítulo 1. Calificación Urbanística. I.1 Cumplimiento del artículo 103 del RUCyL. Se corrige el error material. «Integración respetuosa con el medio ambiente», por «Integración respetuosa con el medio urbano».
- Título IV. Ordenación detallada. Capítulo 5. Determinaciones de aprovechamiento medio. Se subsana el error respecto al porcentaje de vivienda joven, siendo esta del 50%.
- Se corrige el error material contenido en Título IV. Cuadros síntesis por «Título V. Cuadros síntesis.»

**NORMATIVA URBANÍSTICA:**

- Se corrige la denominación de los usos pormenorizados en la documentación escrita y planos de ordenación, siendo la correcta: VCL, VCP y VU.
- Título III. Ordenación detallada. Ordenanzas. Capítulo 3. Regulación de las tipologías edificatorias. III.I residencial. Vivienda colectiva libre en bloque abierto VCL y planos de ordenación. Se corrige la definición de las manzanas de M10 y M5 a M10 y M7.
- Título IV: Condiciones de urbanización. Capítulo 3. Espacios libres públicos. III.4 Red eléctrica: se modifica el erro que indicaba que las redes se encuentran grafiadas en el plano PI-O5, siendo lo correcto el plano PI-O7.

**PLANOS DE ORDENACIÓN:**

- Se coordina la información relativa a plazas de aparcamiento entre la documentación escrita y gráfica, resultando 259 plazas de aparcamiento públicas distribuidas en los diferentes viales de las cuales 20 son accesibles.

**PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- Se corrige la carátula de los planos de información, antes denominada «Planos de ordenación» por «planos de información».



*1.1.2. Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual:*

- Se modifican las referencias a operadores concretos, en aras de evitar generar trato diferenciado para algún operador, siendo sustituidas por menciones a redes de telecomunicaciones o redes de comunicaciones electrónicas.
  - DN-MV Memoria Vinculante. Título IV. Cap.2, Artículo II.2.
  - Anexo, Condicionantes técnicos, telefónica Castilla y León.
  - DN-MI Memoria Informativa. Título I, Cap.2, Artículo II.3.
  - DN-MV Memoria Vinculante. Título IV. Cap.2, Artículo II.1y II.2.
- Se modifican la leyenda de los planos:
  - Plano de Información: PI-06 Infraestructuras existentes: gas natural y redes de telecomunicaciones.
  - Plano de Ordenación: PO-12 Redes de Telecomunicaciones
- Se actualiza la referencia a la normativa estatal de telecomunicaciones, la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de telecomunicaciones.

*1.2. Cambios efectuados como consecuencia de las alegaciones:*

- Se incluye justificación del cumplimiento de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en el Título II: Determinaciones vigentes. Capítulo 1. Normativa vigente.
- Se modifican las superficies de en la documentación escrita y gráfica (Plano de Información PI-03).
- Se revisa el cálculo del aprovechamiento medio.
- Se define el uso específico de la manzana M5 como equipamiento privado. Se unifica la información en los planos de ordenación y la documentación escrita.
- Se actualiza el estudio económico y el informe de sostenibilidad económica en los aspectos regulados por el artículo 136 del RUCyL.
- En aras de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 15 del Plan Regional del Canal de Castilla se modifica el área de movimiento de la edificación A7, en los planos de ordenación, retirándola hasta 15 metros de los límites de la parcela que es donde finaliza el área de amojonamiento.
- Se coordina la información referente al número mínimo de viviendas a 176, correspondiente a la densidad mínima, 30 viviendas/hectárea, establecida en la ficha del sector en las Determinaciones de Ordenación General y se modifica el dato de la densidad mínima del sector 30 viv./Ha.

- En cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2001, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, se aporta un Informe de evaluación de Impacto de Género en el ámbito del PERI-5.
- Se suprime en el documento la afirmación de que los establecimientos hoteleros podrán tener 5 plantas, en coordinación con la ficha del sector incluida en el Tomo III PGOU, que establece como altura máxima 4 plantas.
- Se incorporan referencias a la tubería enterrada de captación de agua existente en:
  - DN-DI MEMORIA INFORMATIVA. Título I-Capítulo 2-.II.3
  - DV-MV MEMORIA VINCULANTE. Título II-Capítulo 1-. I.2
  - DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA. Título IV-Capítulo 1-.III.2
  - Planos PI-05 Infraestructuras existentes: Abastecimiento y Saneamiento y PO-07 Abastecimiento de agua.

### 1.3. *Cambios efectuados de acuerdo con los informes técnicos municipales:*

- Se modifica la memoria en consonancia con el artículo 173.3 la normativa urbanística del PGOU expresando que los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y no en zonas públicas como se indica en la memoria.
- En cumplimiento del artículo 183 del PGOU, se define en el plano PO-01 la delimitación del flujo preferente del río Carrión, zona de policía y zona de servidumbre y se aumenta la redacción del apartado «RIESGOS DE INUNDABILIDAD: PGOU DE PALENCIA», página 36 documentación escrita.
- Se coordina la información sobre la posición de la edificación (en la página 107 de la memoria aprobada inicialmente se invierte las distancias de retranqueos en frente y trasero respecto a la Zona de Ordenanza 5, mientras que en la página 106 se indica que se está cumpliendo lo establecido en las fichas correspondientes de cada zona de ordenanza del PGOU).
- Se subsana el error que disponía que la parte opaca del cerramiento de parcela en Zona de ordenanza de vivienda unifamiliar podría llegar hasta 1,50 metros, disponiendo ahora un máximo hasta 1,20 metros, en cumplimiento del artículo 152 del PGOU
- Se especifica que la ORDEN TMA/ 851/2021, del 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados es de aplicación a toda la urbanización y diseño del viario.
- Se corrigen errores materiales en relación a referencias catastrales de parcelas. La referencia catastral de la parcela 29 del polígono 15 es errónea, siendo la correcta 34900A015000290001KB. Asimismo, la referencia catastral de la parcela 10 del polígono 14 es 34900A014000100000JZ.

- Se cambia la denominación «*Travesía de Viñalta*» por calle «*Los Molineros*», en documentación escrita y gráfica.
- Se coordina la información referente a la conexión viaria de la zona norte del sector con la ciudad.
- Se modifica la redacción del criterio general de ordenación 5 para una mejor comprensión del mismo.
- Se coordina la información referente a los anchos del sistema viario y número de plazas entre la documentación escrita y gráfica –plano de ordenación PO-05–.
- Se subsana el error material en los planos de información que nombraba un viario como VL M. Se trata del viario VL K, la cual se denomina, además, calle de coexistencia y en lugar de calle peatonal, según el artículo 162 del PGOU. Se modifica, además, su explicación. Página 110.
- Se modifican los errores materiales relativos a la anchura mínima de itinerarios peatonales a 2,00 metros en cumplimiento del artículo 159 del PGOU.
- Se subsana el error material contenido en la página 86 de la memoria aprobada inicialmente, modificando la superficie edificable de la vivienda colectiva libre de 10.753 m<sup>2</sup> a 10.769 m<sup>2</sup>.
- Se modifica el Plano de Ordenación PO-01, donde estaba alterada la nomenclatura de las parcelas A7 y A8.
- Se subsanan las siguientes erratas (referencias de páginas de la memoria aprobada inicialmente):
  - *En la página 103, donde dice Manzana 6 debería decir Manzana 7.*
  - *En la página 111, donde dice «planos de urbanización» debería decir «planos de ordenación».*
  - *En la página 124 de la memoria, donde dice superficie construida se refiere a superficie útil.*
- Se corrigen en el documento diversos errores ortográficos y materiales.
- Se sustituye en Título III: ANTECEDENTES referencia a los artículos 62 de la LUCyL y 183 del RUCyL por los artículos 60 de la LUCyL 182 del RUCyL.
- Se enumeran las parcelas en la documentación escrita (Páginas 10 y 11) de forma coordinada con la documentación gráfica, plano PI-03.
- Se subsanan los errores de años y número de personas en página 9 de la documentación escrita.
- Página 13 de la documentación escrita, donde ponía DB-HS5, se modifica por DB-HS4.

- Se eliminar el tercer párrafo del apartado «Disponibilidad de recursos hídricos» al no ser objeto del presente instrumento la indicación de las competencias de los municipios. Página 22 de la documentación escrita.
- Se modifica la redacción para su mejor comprensión en página 38 de la documentación escrita.
- Se aclara los datos numéricos de los cálculos realizados en la página 54 de la documentación escrita.
- Se subsanan errores numéricos materiales: Sistema local de espacios libres públicos, página 55, plazas de aparcamiento página 73, cuadro de aprovechamiento medio. Am=0,4809 Página 84, cuadro número de viviendas Página 89.
- Se subsana el error de la página 63 de la documentación escrita, expresando que el sector es continuo.
- Se suprime el párrafo correspondiente al artículo 43 de la normativa urbanística del PGOU reproduce la normativa vigente en el momento de aprobación del Plan General (Decreto 22/2004) de conformidad con que la legislación actualmente vigente ha modificado dicha redacción. Página 66 de la documentación escrita.
- Se suprimen aspectos reiterativos en la redacción de algunos párrafos. Página 68, Página 116.
- Se suprime la afirmación «*Dicha pasarela se situaría en suelo de los Sistemas Generales y como estos, no es un elemento necesario para el correcto desarrollo y funcionamiento del sector*» dado que se prevé como determinación de ordenación general potestativa la conexión entre las dos márgenes del Canal de Castilla. Página 68.
- Se suprime el texto «*El uso terciario, uso compatible en este Plan Especial, solo se puede implantar en las dos zonas de equipamiento dotacional privado en edificación aislada*». Dado que el uso terciario también es compatible en las zonas de ordenanza de vivienda y de equipamiento. Página 72.
- Se suprime la reproducción del texto del Art. 63 del PGOU, haciendo solo referencia a su cumplimiento. Página 73, 101 y 103. Ídem Art. 54. Página 130.
- Página 78. Donde pone PI-06 es PI-07. Donde dice PO-09 y PO-08 debe decir PO-09 y PO-10. Donde pone PI-05 es PI-06.
- Se modifica la redacción para facilitar la comprensión del texto relativo a la superficie del CEAS. Página 80.
- Se subsanan los errores en página 84, «Polígono 15, parcela 29» y «Polígono 14, parcela 9005».
- Se elimina la palabra «residencial» en la redacción «*El establecimiento de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza mediante la asignación del uso específico (~~residencial~~) con las compatibilidades que se determinan en la normativa y ordenanzas particulares de zona.*». Página 96.

- Se especifica la referencia a la zona de ordenanza volumetría específica regulada en el PGOU de Palencia, para las ordenanzas de Vivienda Colectiva Libre y Vivienda Colectiva Protegida del PERI-5.
- En virtud de la naturaleza de las zonas de ordenanza propuestas, se suprimen los párrafos que mencionan espacio libre privado. Página 101.
- Se aclara la específica regulación de la zona de ordenanza vivienda unifamiliar en el PERI-5, de conformidad con que se invierten los retranqueos mínimos en los frentes de parcela y en los linderos traseros respecto a la regulación efectuada en el PGOU.
- En consonancia con la zona de ordenanza Vivienda Unifamiliar intensiva, se modifican las plazas de aparcamiento a dos plazas que es lo correcto para este tipo de edificaciones. Página 104.
- Se elimina el párrafo *«Previendo en estas zonas espacios destinados a carga y descarga, si fueran necesarios, cumpliendo lo establecido en el artículo 77 de la Normativa del Plan General»* que se derivaba de la consideración de estas manzanas como uso específico terciario en estadios de tramitación anteriores del documento, lo cual se ha modificado pasando a ser equipamiento privado. Página 107.
- Se hace referencia a la zona de ordenanza n.º 10 en vez de reproducir los usos permitidos y compatibles de la misma, en previsión de posibles cambios futuros.
- Se modifican los criterios de diseño incluidos en la página 108, de conformidad con las directrices marcadas por el Servicio de Obras del Ayuntamiento.
- Se numeran los párrafos para su mejor comprensión. Página 108.
- Se modifica la redacción *«en la zona Norte los esquemas de redes quedan pendientes la actuación aislada de expropiación AA-E.17.1 la posterior ejecución del viario que de servicios y accesos a esta zona del sector»* en coherencia con lo determinado en el artículo 48 del RUCyL. Página 111.
- Se cambia de posición los criterios de diseño y dotación de la red de pluviales. Páginas 112 y 113.
- Se refleja en los planos de ordenación las conexiones a las redes de servicios municipales existentes en la Avenida Viñalta.
- Se revisa la esquina noroeste de la manzana M5 en el plano PO-07.

#### 1.4. Conclusiones a los cambios posteriores a la información pública:

Los cambios introducidos en el documento aprobado inicialmente no producen una alteración sustancial del mismo de acuerdo con el artículo 158.2.b) del RUCyL.

*Noveno.– Informe Técnico:* Consta en el expediente informe técnico aprobación definitiva de 15 de marzo de 2023 que concluye de la siguiente manera: *en base a la documentación obrante en este expediente, se informa favorablemente el documento presentado, considerando que procede seguir con su tramitación y aprobación definitiva*

*Décimo.– Aprobación definitiva del PERI-5.* El artículo 165 del RUCYL, señala que, cuando la aprobación definitiva del instrumento corresponda al Ayuntamiento, este debe examinar tanto la legalidad como la oportunidad del instrumento, así como lo relativo a la adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general. Examinado el instrumento y si observa alguna deficiencia, puede optar entre:

- a) *Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.*
- b) *Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.*
- c) *Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.*

En el caso del presente documento se acordó suspender su aprobación definitiva con la finalidad de que se incorporasen al documento una serie de cambios para subsanar las deficiencias detectadas en el mismo.

Una vez incorporados dichos cambios, se informa favorablemente el documento presentado para su aprobación definitiva.

Por el representante del grupo municipal de Izquierda Unida–Podemos, se solicita que el expediente se quede sobre la mesa. A tenor de lo establecido en el Art. 85.1 del Reglamento Orgánico Municipal, la Presidencia lo somete a votación, computándose veintiún votos en contra de los miembros de los grupos de Vox (3), PP (8) y PSOE (10), la abstención de los miembros del grupo Vamos Palencia (3) y el voto favorable del miembro de Izquierda Unida-Podemos (1), quedando rechazada la petición.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, realiza votación nominal (acordada previamente por mayoría de catorce votos favorables de los miembros de los grupos de Izquierda Unida-Podemos (1), Vamos Palencia (3) y PSOE (10), la abstención de los miembros del Partido Popular (8) y el voto en contra de los miembros de los grupos de Vox (3)) realizada mediante llamamiento por orden alfabético de apellidos, haciéndolo en último lugar la Presidenta, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 y 93.2 del vigente Reglamento Orgánico Municipal, con el siguiente resultado

Por veintiún votos a favor, tres abstenciones y un voto en contra, el Pleno de la Corporación adoptó el siguiente acuerdo:

*Primero.– Aprobar definitivamente* el documento Plan Especial de Reforma Interior PERI-5, presentado por D. Mariano Herrero Moro en representación de *Inbroser S.L.*, redactado por la Arquitecta D.<sup>a</sup> Carmen Arroyo Santander, de conformidad con los artículos 58.3 a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 170 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo



de Castilla y León, introduciéndose los siguientes cambios con respecto al documento aprobado inicialmente:

1. *Cambios introducidos como consecuencia de los informes previos:*

1.1. *Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo:*

INTRODUCCIÓN:

- Se subsana el error contenido en el Título III: Antecedentes disponiendo que la propuesta para aprobación inicial Modificación Puntual del PGOU fue el 20 de julio de 2017 y no de 2018.
- Se elimina el párrafo del Título IV. Tramitación relativo a la aprobación provisional, de acuerdo a lo establecido en los artículos 154 y siguientes del RUCyL, relativos a la aprobación del planeamiento urbanístico.
- Se modifica la denominación del sector contiguo en todos los planos de Ordenación, siendo la correcta SUZ-11R.

MEMORIA INFORMATIVA:

- Se modifican las superficies, real del Ps. Dársena del Canal 1 y catastral del Ps. Padre Faustino Calvo 6, en la memoria informativa, y en el PI-O3 estructura de la propiedad. Siendo la información correcta: Ps. Dársena del Canal superficie real 1.216 m<sup>2</sup> y Ps. Padre Faustino Calvo 6, superficie catastral 549
- Título II. Determinaciones vigentes. Capítulo I: Normativa vigente. Normativa Estatal. Se sustituye la referencia al Real Decreto 233/2013 de 5 de abril y se sustituye por el Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de vivienda 2018-2021.

MEMORIA VINCULANTE:

- Título I: Conveniencia y oportunidad. Se modifica la referencia a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. (B.O.C. y L. suplemento al n.º216 de 7 de octubre de 2008) por (B.O.C. y L. suplemento al n.º216 de 7 de noviembre de 2008).
- Título II. Objetivos y propuestas de la ordenación. Capítulo 2. Descripción de la propuesta del Plan Especial. II. I. Ampliación de la superficie del sector. Se amplía la justificación de este aspecto en la Memoria Vinculante Título II. Capítulo 2. Punto II.1 Ampliación de la superficie del sector del documento aprobado inicialmente.
- Título II. Objetivos y propuestas de la ordenación. Capítulo 2. Descripción de la propuesta del Plan Especial. II.I. Se suprime la justificación del artículo 173 del RUCyL al no ser de aplicación.

- Título II. Objetivos y propuestas de la ordenación. Capítulo 2. Descripción de la propuesta del Plan Especial. II. 2. Descripción cuantitativa de la propuesta.
  - Se unifica la denominación de las zonas de ordenanza en los planos de ordenación y en la documentación escrita denominando el equipamiento privado EQP y EQP-E.
  - Se cambia la nomenclatura ELPz por EL4 en la documentación escrita y en los planos de ordenación PO-01 a PO-05.
  - Se unifica la información relativa a plazas de aparcamiento del sector y de plazas accesibles en Planos de Ordenación y en la documentación escrita.
- Título IV. Ordenación detallada. Capítulo 1. Calificación Urbanística. I.1 Cumplimiento del artículo 103 del RUCyL. Se corrige el error material. «Integración respetuosa con el medio ambiente», por «Integración respetuosa con el medio urbano».
- Título IV. Ordenación detallada. Capítulo 5. Determinaciones de aprovechamiento medio. Se subsana el error respecto al porcentaje de vivienda joven, siendo esta del 50%.
- Se corrige el error material contenido en Título IV. Cuadros síntesis por «Título V. Cuadros síntesis.»

**NORMATIVA URBANÍSTICA:**

- Se corrige la denominación de los usos pormenorizados en la documentación escrita y planos de ordenación, siendo la correcta: VCL, VCP y VU.
- Título III. Ordenación detallada. Ordenanzas. Capítulo 3. Regulación de las tipologías edificatorias. III.I residencial. Vivienda colectiva libre en bloque abierto VCL y planos de ordenación. Se corrige la definición de las manzanas de M10 y M5 a M10 y M7.
- Título IV: Condiciones de urbanización. Capítulo 3. Espacios libres públicos. III.4 Red eléctrica: se modifica el erro que indicaba que las redes se encuentran grafiadas en el plano PI-O5, siendo lo correcto el plano PI-O7.

**PLANOS DE ORDENACIÓN:**

- Se coordina la información relativa a plazas de aparcamiento entre la documentación escrita y gráfica, resultando 259 plazas de aparcamiento públicas distribuidas en los diferentes viales de las cuales 20 son accesibles.

**PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- Se corrige la carátula de los planos de información, antes denominada «Planos de ordenación» por «planos de información».

*1.2. Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual:*

- Se modifican las referencias a operadores concretos, en aras de evitar generar trato diferenciado para algún operador, siendo sustituidas por menciones a redes de telecomunicaciones o redes de comunicaciones electrónicas.
  - DN-MV MEMORIA VINCULANTE. Título IV. Cap.2, Artículo II.2.
  - ANEXO, Condicionantes técnicos, telefónica Castilla y León.
  - DN-MI MEMORIA INFORMATIVA. Título I, Cap.2, Artículo II.3.
  - DN-MV MEMORIA VINCULANTE. Título IV. Cap.2, Artículo II.1y II.2.
- Se modifican la leyenda de los planos:
  - Plano de Información: PI-06 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: GAS NATURAL Y REDES DE TELECOMUNICACIONES.
  - Plano de Ordenación: PO-12 REDES DE TELECOMUNICACIONES
- Se actualiza la referencia a la normativa estatal de telecomunicaciones, la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de telecomunicaciones.

*2. Cambios efectuados como consecuencia de las alegaciones:*

- Se incluye justificación del cumplimiento de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en el Título II: Determinaciones vigentes. Capítulo 1. Normativa vigente.
- Se modifican las superficies de en la documentación escrita y gráfica (Plano de Información PI-03).
- Se revisa el cálculo del aprovechamiento medio.
- Se define el uso específico de la manzana M5 como equipamiento privado. Se unifica la información en los planos de ordenación y la documentación escrita.
- Se actualiza el estudio económico y el informe de sostenibilidad económica en los aspectos regulados por el artículo 136 del RUCyL.
- En aras de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 15 del Plan Regional del Canal de Castilla se modifica el área de movimiento de la edificación A7, en los planos de ordenación, retirándola hasta 15 metros de los límites de la parcela que es donde finaliza el área de amojonamiento.
- Se coordina la información referente al número mínimo de viviendas a 176, correspondiente a la densidad mínima, 30 viviendas/hectárea, establecida en la ficha del sector en las Determinaciones de Ordenación General y se modifica el dato de la densidad mínima del sector 30 viv./Ha.

- En cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2001, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, se aporta un Informe de evaluación de Impacto de Género en el ámbito del PERI-5.
- Se suprime en el documento la afirmación de que los establecimientos hoteleros podrán tener 5 plantas, en coordinación con la ficha del sector incluida en el Tomo III PGOU, que establece como altura máxima 4 plantas.
- Se incorporan referencias a la tubería enterrada de captación de agua existente en:
  - DN-DI MEMORIA INFORMATIVA. Título I-Capítulo 2-.II.3
  - DV-MVMEMORIA VINCULANTE. Título II-Capítulo 1-. I.2
  - DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA. Título IV-Capítulo 1-.III.2
  - Planos PI-05 Infraestructuras existentes: Abastecimiento y Saneamiento y PO-07 Abastecimiento de agua.

**3. Cambios efectuados de acuerdo con los informes técnicos municipales:**

- Se modifica la memoria en consonancia con el artículo 173.3 la normativa urbanística del PGOU expresando que los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y no en zonas públicas como se indica en la memoria.
- En cumplimiento del artículo 183 del PGOU, se define en el plano PO-01 la delimitación del flujo preferente del río Carrión, zona de policía y zona de servidumbre y se aumenta la redacción del apartado «RIESGOS DE INUNDABILIDAD: PGOU DE PALENCIA», página 36 documentación escrita.
- Se coordina la información sobre la posición de la edificación (en la página 107 de la memoria aprobada inicialmente se invierte las distancias de retranqueos en frente y trasero respecto a la Zona de Ordenanza 5, mientras que en la página 106 se indica que se está cumpliendo lo establecido en las fichas correspondientes de cada zona de ordenanza del PGOU).
- Se subsana el error que disponía que la parte opaca del cerramiento de parcela en Zona de ordenanza de vivienda unifamiliar podría llegar hasta 1,50 metros, disponiendo ahora un máximo hasta 1,20 metros, en cumplimiento del artículo 152 del PGOU
- Se especifica que la ORDEN TMA/ 851/2021, del 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados es de aplicación a toda la urbanización y diseño del viario.
- Se corrigen errores materiales en relación a referencias catastrales de parcelas. La referencia catastral de la parcela 29 del polígono 15 es errónea, siendo la correcta 34900A015000290001KB. Asimismo, la referencia catastral de la parcela 10 del polígono 14 es 34900A014000100000JZ.

- Se cambia la denominación «*Travesía de Viñalta*» por calle «*Los Molineros*», en documentación escrita y gráfica.
- Se coordina la información referente a la conexión viaria de la zona norte del sector con la ciudad.
- Se modifica la redacción del criterio general de ordenación 5 para una mejor comprensión del mismo.
- Se coordina la información referente a los anchos del sistema viario y número de plazas entre la documentación escrita y gráfica –plano de ordenación PO-05–.
- Se subsana el error material en los planos de información que nombraba un viario como VL M. Se trata del viario VL K, la cual se denomina, además, calle de coexistencia y en lugar de calle peatonal, según el artículo 162 del PGOU. Se modifica, además, su explicación. Página 110.
- Se modifican los errores materiales relativos a la anchura mínima de itinerarios peatonales a 2,00 metros en cumplimiento del artículo 159 del PGOU.
- Se subsana el error material contenido en la página 86 de la memoria aprobada inicialmente, modificando la superficie edificable de la vivienda colectiva libre de 10.753 m<sup>2</sup> a 10.769 m<sup>2</sup>.
- Se modifica el Plano de Ordenación PO-01, donde estaba alterada la nomenclatura de las parcelas A7 y A8.
- Se subsanan las siguientes erratas (referencias de páginas de la memoria aprobada inicialmente):
  - *En la página 103, donde dice Manzana 6 debería decir Manzana 7.*
  - *En la página 111, donde dice «planos de urbanización» debería decir «planos de ordenación».*
  - *En la página 124 de la memoria, donde dice superficie construida se refiere a superficie útil.*
- Se corrigen en el documento diversos errores ortográficos y materiales.
- Se sustituye en Título III: ANTECEDENTES referencia a los artículos 62 de la LUCyL y 183 del RUCyL por los artículos 60 de la LUCyL 182 del RUCyL.
- Se enumeran las parcelas en la documentación escrita (Páginas 10 y 11) de forma coordinada con la documentación gráfica, plano PI-03.
- Se subsanan los errores de años y número de personas en página 9 de la documentación escrita.
- Página 13 de la documentación escrita, donde ponía DB-HS5, se modifica por DB-HS4.

- Se eliminar el tercer párrafo del apartado «Disponibilidad de recursos hídricos» al no ser objeto del presente instrumento la indicación de las competencias de los municipios. Página 22 de la documentación escrita.
- Se modifica la redacción para su mejor comprensión en página 38 de la documentación escrita.
- Se aclara los datos numéricos de los cálculos realizados en la página 54 de la documentación escrita.
- Se subsanan errores numéricos materiales: Sistema local de espacios libres públicos, página 55, plazas de aparcamiento página 73, cuadro de aprovechamiento medio. Am=0,4809 Página 84, cuadro número de viviendas Página 89.
- Se subsana el error de la página 63 de la documentación escrita, expresando que el sector es continuo.
- Se suprime el párrafo correspondiente al artículo 43 de la normativa urbanística del PGOU reproduce la normativa vigente en el momento de aprobación del Plan General (Decreto 22/2004) de conformidad con que la legislación actualmente vigente ha modificado dicha redacción. Página 66 de la documentación escrita.
- Se suprimen aspectos reiterativos en la redacción de algunos párrafos. Página 68, Página 116.
- Se suprime la afirmación «*Dicha pasarela se situaría en suelo de los Sistemas Generales y como estos, no es un elemento necesario para el correcto desarrollo y funcionamiento del sector*» dado que se prevé como determinación de ordenación general potestativa la conexión entre las dos márgenes del Canal de Castilla. Página 68.
- Se suprime el texto «*El uso terciario, uso compatible en este Plan Especial, solo se puede implantar en las dos zonas de equipamiento dotacional privado en edificación aislada*». Dado que el uso terciario también es compatible en las zonas de ordenanza de vivienda y de equipamiento. Página 72.
- Se suprime la reproducción del texto del Art. 63 del PGOU, haciendo solo referencia a su cumplimiento. Página 73, 101 y 103. Ídem Art. 54. Página 130.
- Página 78. Donde pone PI-06 es PI-07. Donde dice PO-09 y PO-08 debe decir PO-09 y PO-10. Donde pone PI-05 es PI-06.
- Se modifica la redacción para facilitar la comprensión del texto relativo a la superficie del CEAS. Página 80.
- Se subsanan los errores en página 84, «Polígono 15, parcela 29» y «Polígono 14, parcela 9005».
- Se elimina la palabra «residencial» en la redacción «*El establecimiento de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza mediante la asignación del uso específico (~~residencial~~) con las compatibilidades que se determinan en la normativa y ordenanzas particulares de zona.*». Página 96.



- Se especifica la referencia a la zona de ordenanza volumetría específica regulada en el PGOU de Palencia, para las ordenanzas de Vivienda Colectiva Libre y Vivienda Colectiva Protegida del PERI-5.
- En virtud de la naturaleza de las zonas de ordenanza propuestas, se suprimen los párrafos que mencionan espacio libre privado. Página 101.
- Se aclara la específica regulación de la zona de ordenanza vivienda unifamiliar en el PERI-5, de conformidad con que se invierten los retranqueos mínimos en los frentes de parcela y en los linderos traseros respecto a la regulación efectuada en el PGOU.
- En consonancia con la zona de ordenanza Vivienda Unifamiliar intensiva, se modifican las plazas de aparcamiento a dos plazas que es lo correcto para este tipo de edificaciones. Página 104.
- Se elimina el párrafo «*Previendo en estas zonas espacios destinados a carga y descarga, si fueran necesarios, cumpliendo lo establecido en el artículo 77 de la Normativa del Plan General*» que se derivaba de la consideración de estas manzanas como uso específico terciario en estadios de tramitación anteriores del documento, lo cual se ha modificado pasando a ser equipamiento privado. Página 107.
- Se hace referencia a la zona de ordenanza n.º 10 en vez de reproducir los usos permitidos y compatibles de la misma, en previsión de posibles cambios futuros.
- Se modifican los criterios de diseño incluidos en la página 108, de conformidad con las directrices marcadas por el Servicio de Obras del Ayuntamiento.
- Se numeran los párrafos para su mejor comprensión. Página 108.
- Se modifica la redacción «*en la zona Norte los esquemas de redes quedan pendientes la actuación aislada de expropiación AA-E.17.1 la posterior ejecución del viario que de servicios y accesos a esta zona del sector*» en coherencia con lo determinado en el artículo 48 del RUCyL. Página 111.
- Se cambia de posición los criterios de diseño y dotación de la red de pluviales. Páginas 112 y 113.
- Se refleja en los planos de ordenación las conexiones a las redes de servicios municipales existentes en la Avenida Viñalta.
- Se revisa la esquina noroeste de la manzana M5 en el plano PO-07.

**Segundo.**– Las *alegaciones* fueron resueltas por acuerdo del Pleno de 21 de abril de 2022.

No obstante, se incorpora el siguiente cambio en la respuesta a las alegaciones:

*Se desestiman* las alegaciones en lo referido a la *no inclusión de los gastos derivados de la actuación de expropiación AA-E.17.1* y se estima coherente la no inclusión de los costes de expropiación de los terrenos derivados de la actuación AA-E.17.1 en el informe

de sostenibilidad económica aplicable al sector, de conformidad con que el ámbito de la misma es exterior a la delimitación del sector PERI-5.

Así mismo se ha detectado un *error material* en este acuerdo en cuanto a la respuesta de alegaciones: donde dice «*suelo urbano consolidado que necesita de la aprobación de un plan parcial para su desarrollo*» debe entenderse «suelo urbano no consolidado que necesita de la aprobación de un estudio de detalle o de un plan especial para su desarrollo».

*Tercero.*– *Notificar* el precedente acuerdo de aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 174 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León a:

- A la Administración de la Comunidad Autónoma, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado en soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.
- Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el periodo de información pública y, en caso de iniciativa privada, al promotor.

*Cuarto.*– *Publicar* este acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la página web del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León».

Palencia, 13 de octubre de 2023.

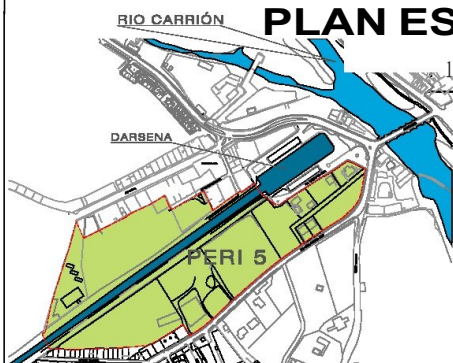
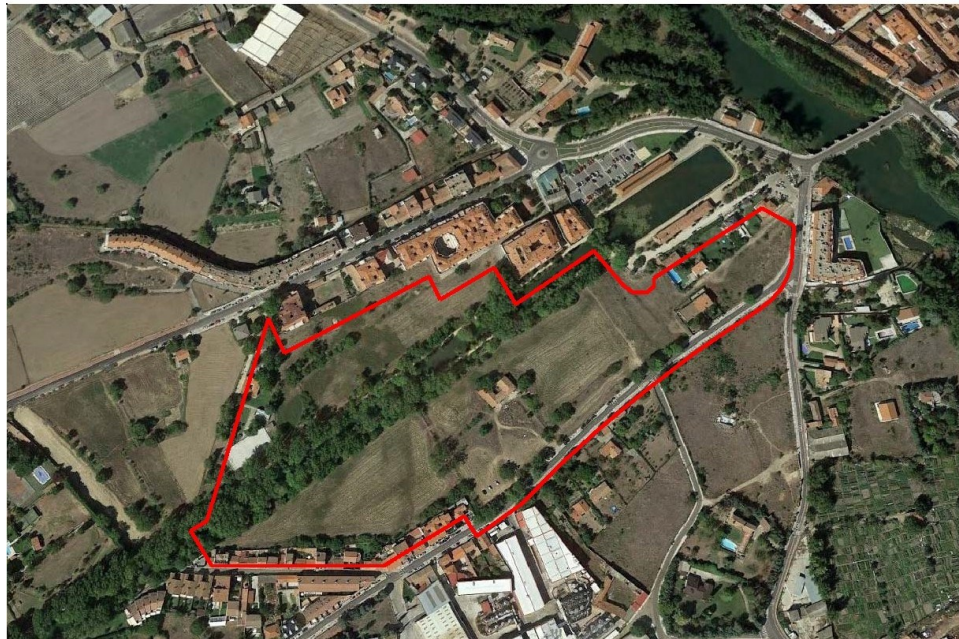
*El Concejal de Urbanismo,*  
Fdo.: ÁLVARO BILBAO TORRES

Asimismo, y a los efectos del Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local así como lo dispuesto en el artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como anexo al acuerdo se publicará la siguiente documentación.



## ANEXOS

En cumplimiento del artículo 175 letra d, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobada por Decreto 22/2004 de 29 de enero en relación al cumplimiento de la legislación ambiental se hace mención a la *Orden FYM/322/2021 de 19 de marzo*, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan especial de reforma interior PERI 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, publicada el 29 de marzo de 2021, número 61, pág. 15752 del Boletín Oficial de Castilla y León.



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

ARQUITECTO  
CARMEN ARROYO SANTANDER

PALENCIA  
MARZO 2023

DOCUMENTO PARA  
APROBACIÓN DEFINITIVA





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

---

<b>INDICE</b>	<b>PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI5</b>	
<b>INTRODUCCIÓN</b>		<b>1</b>
<b>TITULO I: ENCARGO</b>		<b>1</b>
<b>TITULO II: CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL</b>		<b>1</b>
<b>TITULO III: ANTECEDENTES</b>		<b>1</b>
<b>TITULO IV: TRAMITACIÓN</b>		<b>2</b>
<b>DN-DI MEMORIA INFORMATIVA</b>		<b>3</b>
<b>TITULO I: CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO</b>		<b>3</b>
<b>CAPITULO I. CARACTERÍSTICAS FISICAS Y TERRITORIALES</b>		<b>3</b>
I.1 SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA		3
I.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES		3
I.3 RUIDO		6
I.4 POBLACION Y CARACTERÍSTICAS SOCIOECONOMICAS		7
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		10
<b>CAPITULO 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES</b>		<b>12</b>
II.1 USOS DEL SUELO		12
II.2 USOS FUERA DE ORDENACIÓN		13
II.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES		13
II.4 VALORES NATURALES O CULTURALES A PROTEGER		15
<b>TITULO II: DETERMINACIONES VIGENTES</b>		<b>15</b>
<b>CAPITULO I. NORMATIVA VIGENTE</b>		<b>15</b>
I.1 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 7/2021 DE CAMBIO CLIMATICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA		17
<b>CAPITULO 2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL</b>		<b>18</b>
II.1 AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO		19
II.2 PLAN REGIONAL AMBITO TERRITORIAL DEL CANAL CASTILLA		22
II.3 CIUDAD DE PALENCIA CATEGORÍA CONJUNTO HISTORICO		25
II.4 TRÁMITE AMBIENTAL		26
II.5. INFORME LEY 11/2022 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES		27
II.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIUDADANA		28
II.7. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO		28
AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN		33
RIESGOS DE INUNDABILIDAD: PGOU DE PALENCIA		36
<b>CAPITULO 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		<b>39</b>
<b>DN-MV MEMORIA VINCULANTE</b>		<b>40</b>
<b>TITULO I: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b>		<b>40</b>
<b>TITULO II: OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN</b>		<b>40</b>
<b>CAPITULO I. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR</b>		<b>40</b>
I.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		40





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

I.2 CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN	42
I.3 IMÁGENES DEL SECTOR	45
CAPITULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL	48
II.1. AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR.	48
II.2. DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA	52
II.3. DESCRIPCIÓN CUALITATIVA DE LA PROPUESTA	58
TITULO III: ORDENACIÓN GENERAL	63
CAPITULO 1. CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.	63
CAPITULO 2. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA.	68
TITULO IV: ORDENACIÓN DETALLADA	71
CAPITULO 1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	71
I.1 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 103 DEL RUCyL	71
I.2 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 101 DEL RUCyL	71
CAPITULO 2. SIST. LOCALES DE VIAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS	72
II.1 SISTEMAS LOCALES DE VIAS PÚBLICAS	72
II.2 SERVICIOS URBANOS	77
CAPITULO 3. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	79
CAPITULO 4. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.	80
CAPITULO 5. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	80
V.1 CÁLCULO COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	81
V.2 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	83
CAPITULO 6. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	85
CAPITULO 7. USOS FUERA DE ORDENACIÓN	85
CAPITULO 8. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS	85
CAPITULO 9. RESUMEN EJECUTIVO	85
TITULO IV: CUADROS SINTESIS	86
CUADRO SUPERFICIES DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL	86
CUADRO DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	86
CUADRO GENERAL DE USOS Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL	87
CUADRO DE CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	87
CUADRO DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	89
CUADRO NUMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR	89
CUADRO ZONAS DE CALIFICACIÓN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	90



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

DN-NU NORMATIVA URBANISTICA	91
TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	91
CAPITULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS	91
CAPITULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN	91
CAPITULO 3. ALCANCE	91
CAPITULO 4. VIGENCIA Y EFECTOS	91
CAPITULO 5. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN	91
TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	92
CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	92
CAPITULO 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO	92
CAPITULO 3. CESIONES OBLIGATORIAS AL AYUNTAMIENTO	93
CAPITULO 4. EDIFICABILIDAD Y REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	95
CAPITULO 5. NORMATIVA INCORPORADA DEL PGOU	95
V1. RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PGOU DE PALENCIA	95
V2. REGULACIÓN DE LOS USOS	95
V3. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	95
V4. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	95
TITULO III: ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS	96
CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	96
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	96
CAPITULO 3. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	97
III.1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA LIBRE VCL	97
III.2 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA VCP	100
III.3 RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR VU.	102
III.4 RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR VU.EXISTENTE	105
III.5 DOTACIONAL PRIVADO EQP	105
III.6 ESPACIO LIBRE PÚBLICO	107
TITULO IV: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:	107
CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES	107
CAPITULO 2. RED VIARIA	108
CAPITULO 3 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	110
CAPITULO 4. SERVICIOS URBANOS	111
TITULO V: DESARROLLO Y GESTIÓN:	116
CAPITULO 1. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	116
CAPITULO 2. UNIDADES DE ACTUACIÓN	117
CAPITULO 3. PLAN DE ETAPAS	117
TITULO VI: ESTUDIO ECONÓMICO	117
CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN VIABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PERI 5	117
CAPÍTULO 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL PERI 5	128



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

---

CAPÍTULO 3. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	129
CAPÍTULO 4. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 146 DEL RUCYL	129

---

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

---

### DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI -01 SITUACIÓN DEL PERI 5.
- PI -02 PLANEAMIENTO VIGENTE.
- PI -03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- PI -04 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.
- PI -05 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.
- PI -06 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: GAS NATURAL Y TELEFÓNICA.
- PI -07 RED ELECTRICA.

### DI-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO -01 USO DE SUELO - ZONIFICACIÓN
- PO -02 CALIFICACIÓN Y SUPERFICIES.
- PO -03 APROVECHAMIENTO URBANISTICO.
- PO -04 CESIONES AL AYUNTAMIENTO
- PO -05 RED VIARIA, SECCIONES TIPO.
- PO -06 DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN.
- PO -07 ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- PO -08 RED DE FECALES Y PLUVIALES.
- PO -09 ALUMBRADO PÚBLICO.
- PO -10 RED ELÉCTRICA.
- PO -11 GAS NATURAL.
- PO -12 TELECOMUNICACIONES.

### ANEXO

---

- \_ ESTUDIO TOPOGRAFICO 2017.
- \_ DOCUMENTACIÓN SERVICIOS INKOLAN:
  - Leyenda general
  - IBERDROLA distribución Eléctrica
  - NEDGIA Gas Natural Castilla y león
  - Documentación AQUONA
  - CONSULTA CATASTRAL PARCELAS EXISTENTES.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

---

**ANEXO 1**

---

\_ INFORME TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO FEBRERO 2023 Y SUBSANACIONES

---

**ANEXO 2**

---

\_ INFORMES PREVIOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

\_ ALEGACIONES PRESENTADAS Y SUBSANACIONES

\_ INFORME DE LA ADJUNTO AL JEFE DE SERVICIO DEL PGOU Y DE LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y SUBSANACIONES



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## INTRODUCCIÓN

### TITULO I: ENCARGO

Se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior, denominado en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. Normativa Urbanística, fichas, PERI 5, por encargo de INBROSER S.L con CIF: B-34173815 y domicilio en Calle Mayor Principal Nº 136 - 5ºC propietaria mayoritaria de las parcelas incluidas en el sector de suelo urbano no consolidado, al arquitecto: Carmen Arroyo Santander, con NIF: 12765721-P, colegiado número 3417 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

### TITULO II: CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL

Los Planes Especiales de Reforma Interior son instrumentos de planeamiento de desarrollo, tal y como se establece en el artículo 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y en el artículo 77 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL). Su objetivo, es el desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general. En particular, los Planes Especiales de Reforma Interior, tienen por objeto entre otros, la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o accesibilidad, la obtención de suelo dotacional, la recuperación de los espacios públicos, la resolución de los problemas de circulación o cuales quiera otros fines análogos.

El presente documento se elabora conforme a la ORDEN FOM/1572/2006 de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

La documentación del Plan Especial de Reforma Interior 5, en cumplimiento del artículo 148 del RUCL. Será aquella que refleje adecuadamente sus determinaciones. En todo caso debe 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 del RUCyL, referido a la documentación que deben tener los estudios de detalle.

### TITULO III: ANTECEDENTES

Previo a la realización del Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI 5), se presentó en el Ayuntamiento de Palencia, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Palencia, Normativa Urbanística, Ficha PERI 5.

El objeto de esta Modificación Puntual es, cambiar algunas determinaciones de la ficha de planeamiento remitido de la margen derecha del río Carrión, PERI 5, dentro del marco legislativo vigente, en las siguientes Determinaciones de Ordenación General:

- \_ Corrección de los índices de integración social y variedad de usos, en cumplimiento la actual Ley de Urbanismo de Castilla y León, vigente desde el 19 de octubre de 2014 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, vigente desde el 4 Abril 2016.
- \_ Reducción de la densidad mínima de vivienda, con el fin de lograr una ocupación racional del suelo y de la distribución de la superficie por vivienda, dentro de los límites establecidos por el RUCyL en su artículo 86 bis.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Dicha Modificación Puntual fue propuesta para su aprobación inicial en el pleno del Ayuntamiento de Palencia el día 20 de julio de 2017 y aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018.

Una vez aprobada definitivamente esta Modificación Puntual, es ejecutiva y entró en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, tal y como se indica en el artículo 60 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 (redacción Ley 7/2014 de 12 de septiembre) y en el artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificación Decreto 6/2016 de 3 de marzo).

Por tanto es la ficha Modificada de la Normativa Urbanística, PERI 5, la base para la redacción del presente Plan de Reforma Interior 5.

#### TITULO IV: TRAMITACION

La tramitación de este Plan Especial de Reforma Interior 5, será la indicada en el artículo 52 y sucesivos de la ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y de aquellos artículos afectos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- 1.- Solicitud de los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, el informe de la Administración Autónoma previo al acuerdo de aprobación inicial.
- 2.- Aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior 5 y apertura de un periodo de información pública de uno a tres meses.
- 3.- El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas que se señale reglamentariamente, según el tipo de instrumento y de las demás que el Ayuntamiento estime procedente, en las áreas donde se prevea alterar el régimen urbanístico vigente.
- 4.- La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.
- 5.- La aprobación definitiva de los Planes Especiales que se ajustan a las previsiones del planeamiento general, corresponde, 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.
- 6.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## DV-MV MEMORIA VINCULANTE

### TITULO I: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La presente documentación, desarrolla el Plan Especial de Reforma Interior 5 (en lo sucesivo PERI5), teniendo por objeto la Ordenación Detallada del ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. Normativa Urbanística Fichas PERI 5.

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se aprobó definitivamente por Orden del Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León de 16 de Octubre de 2008 (ORDEN FOM/1848/2008), por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. (BOCYL, Suplemento al nº 216, de 7 de noviembre de 2008).

Este Plan Especial responde a la necesidad de transformar, ordenar e incorporar a la estructura de la ciudad y en particular, al desarrollo urbano que ya han experimentado las zonas limítrofes del sector, una zona degradada, un vacío urbano sin uso específico debido al abandono de sus usos tradicionales.

Por otro lado, la conveniencia del Plan Especial de Reforma Interior 5, reside en la importancia que está adquiriendo para la ciudad los espacios adyacentes al río Carrión, la Dársena del Canal y el Canal de Castilla, como espacios públicos verdes vinculados al ocio y disfrute de los ciudadanos. El desarrollo del PERI 5 con unos potentes Sistemas Generales, solo pondrá más en valor este corredor verde en el que se ha convertido el Ramal del Canal de Castilla.

En último lugar pero no menos importante, la oportunidad de dotar de una trama urbana racional y con servicios, los asentamientos residenciales y dotacionales que existen actualmente en el en el sector y que se pretenden incorporar al desarrollo del mismo con el mínimo perjuicio posible.

La iniciativa para la formulación del Planeamiento es privada, tal y como se recoge en la Ficha del PERI5 del PGOU de Palencia.

### TITULO II: OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

#### **CAPITULO 1: OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

El Plan Especial de Reforma Interior 5, se desarrolla íntegramente sobre suelo urbano no consolidado y define la Ordenación Detalla dentro de su ámbito de aplicación, cumpliendo las determinaciones de Ordenación General y Detalladas ya establecidas en la ficha correspondiente del sector, en el PGOU de Palencia, las condiciones generales de la actividad urbanística pública y los objetivos que se establecen en la presente Memoria Vinculante.

El ámbito está situado en la margen derecha del río Carrión, frente al casco urbano de la capital, en la zona contigua a la Dársena del Canal de Castilla en Palencia y dividido en dos por el ramal que comunica esta con la vía principal Canal de Castilla.

#### **I.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

El objeto que se indica en la ficha del sector, PERI 5, incluida en el PGOU de Palencia es: *“Transformación a residencial de una zona ocupada por depósitos e instalaciones industriales, promoviendo la integración del enclave con los desarrollos residenciales colindantes.”*

Los objetivos principales del Plan Especial de Reforma Interior son:

La creación de una trama urbana de baja densidad, que se integre con el tejido urbano circundante y sea permeable hacia los Sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla, poniendo en



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

valor este elemento catalogado como del Bien de Interés Cultural y eje vertebrador del sector, en un suelo sin uso y disgregado.

Estos objetivos tienen en cuenta las condiciones morfológicas, físicas y ambientales que actualmente definen el sector, por ejemplo, La posición de borde o “bisagra” entre la respecto ciudad y zonas no urbanas o los límites físicos que supone la importante reserva de los Sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla y que condicionan absolutamente el nuevo desarrollo del sector.

Objetivos quedaron reflejados en la Modificación Puntual del PGOU en la ficha del PERI5 (aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018) al solicitar una disminución de la densidad de vivienda mínima del 40% que establecía la Ficha del PGOU al 30%, modificación realizada en consonancia con elementos como los ya descritos anteriormente: la conexión entre la ciudad y espacios más rurales, el entorno paisajístico, natural y su vinculación al ocio, deporte, cada vez mayor de los espacios “verdes” vinculados a la Dársena y el Ramal del Canal de Castilla y su valor cultural.

Y por descontado con los criterios establecidos en el PGOU de Palencia y las expectativas que se recogieron de la población y los diferentes colectivos sociales, durante elaboración del mismo y que así han quedado reflejadas en la memoria vinculante.

En Base a estos objetivos se definen las **LÍNEAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN**:

1/ Establecer, en la medida de lo posible, zonas que recojan tipologías edificatorias similares, reflejo de las áreas de borde del sector, de manera que exista una clara coherencia e integración con el entorno.

2/ Establecer como principio una densidad del sector que se aproxime a la densidad mínima aprobada en la modificación puntual de la ficha del PERI 5 esta opción se argumenta desde la memoria vinculante del PGOU y además se tiene en consideración: la actual demanda de vivienda; la reducción constante de la población; la posición del sector en la margen derecha del río Carrión, donde la vivienda pierde terreno a espacios más rurales; la presencia del eje verde en que pretende convertirse el Ramal Canal de Castilla y la aprobación en estos últimos años de Planes Parciales al Norte de la ciudad con una enorme capacidad residencial, deben ser suficiente argumentos. Sin soslayar las densidades máxima y mínima establecidas en la ficha del sector.

3/ Proyectar una trama viaria proporcionada y ajustada a las necesidades del sector, que dé servicio a las futuras demandas, tanto de tráfico rodado como peatonal, pese a la separación en dos zonas por la posición del Ramal del Canal de Castilla y los de espacios vinculados a él y que los accesos principales a la zona Norte no forman parte del desarrollo del Sector, condicionando seriamente la conexión del nuevo viario con la trama existente y la dotación de servicios de infraestructuras, la urbanización y el funcionamiento del tráfico cuando el sector se desarrolle.

4/ Mantener las edificaciones existentes en el sector, incorporándolas al desarrollo urbanístico del mismo, con el menor perjuicio posible, pero, permitiendo la correcta ejecución del Planeamiento de Desarrollo tal y como se establece en el presente documento y el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos que les correspondan al quedar incluidos en este Plan Especial de Reforma Interior 5.

5/ En todo momento se ha de considerar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en el viario, plazas de aparcamiento, acceso y movimiento en los espacios libres públicos, en todo momento se atenderá la calidad y mejora de la accesibilidad como en un futuro el acceso a las construcciones.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## 1.2 CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN:

La formalización e implantación de los objetivos del Plan Especial de Reforma Interior<sup>5</sup> en el sector se realiza en base a los siguientes criterios de ordenación:

1/ La ordenación está condicionada por las realidades físicas del sector.

La división del sector en dos ámbitos por el Ramal del Canal de Castilla obliga a establecer dos áreas de desarrollo con claras diferencias de configuración.

2/ La posición y superficie de los Sistemas Generales vinculados al Canal (consumen el 27,12% de la superficie del sector) y el propio Canal, separan física, ambiental y visualmente las dos zonas donde se desarrollan los diferentes usos del sector.

El Ramal del Canal y los Sistemas Generales vinculados a él el forman parte de un futuro corredor verde, que se extiende por sectores contiguos, transversal corredor que toma como eje el Río Carrión, según se establece en la memoria Vinculante del PGOU de Palencia:“(…) *contemplándolos no como meros “ejes verdes”, sino como parques públicos equipados, que alberguen en su interior distintos equipamientos de servicio a la ciudad.*”

3/ Las reservas de Espacios libres Públicos se reparten en ambas márgenes, y en ambos casos se asocian a este parque lineal verde que formarán el Ramal del Canal de Castilla y los Sistemas Generales vinculados a él, tal y como establece la Ficha del PERI<sup>5</sup> en las Determinaciones de Ordenación Detallada.

En la zona Norte, de menor superficie, se plantea una plaza pública que articula las dos piezas donde se formaliza la vivienda Colectiva Protegida, permitiendo una mayor flexibilidad, aprovechamiento de la luz y apertura a estos espacios verdes.

En la zona sur se agota el resto de superficie destinada a espacios libres públicos de carácter ajardinado (parques): zona Oeste en el perímetro del sector y zona este entre las viviendas existentes y las de nueva ordenación.

4/ El área correspondiente al Equipamiento público queda establecida en la ficha del sector, en la mayor parte de los terrenos actualmente en uso por el Centro de Acción Social (CEAS) de Allende el Río, cubriendo ampliamente la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público establecida en el art 106 del RUCyL.

5/ La implantación del viario, sus conexiones con la estructura urbana existente y la comunicación interior entre espacios libres, equipamientos y zonas residenciales es lo que da forma la estructura y ordenación del sector.

Se establece una pequeña red viaria, en ambas zonas, Norte y Sur, formadas principalmente por dos vías, ambas paralelas en el caso de la zona Norte a la Avenida Viñalta y en de la zona Sur al Paseo de Padre Faustino Calvo. La primera de ellas de tráfico rodado y peatonal, más importante y la segunda, limitrofe con los Sistemas Generales vinculados al Canal, de coexistencia.

Mediante vías transversales, se formaliza la comunicación interior y la conexión con el viario exterior al sector. Este viario se traza lo más ortogonal posible, garantizando su funcionalidad y servicio a las futuras demandas.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

La creación de las vías interiores de coexistencia, limítrofes con los Sistemas Generales, refleja la intención de provocar la menor incursión medioambiental en las zonas contiguas al Canal, favoreciendo una transición lo más respetuosa posible con estos espacios verdes y evitando que las vías transversales generen fondos de saco en el límite con los Sistemas Generales, permitiendo una circulación lo más fluida posible.

En la zona Norte, la vía interior paralela a la Avenida de Viñalta, normaliza y resuelve la situación actual de los edificios que se sitúan en esta Avenida, teniendo en un futuro las fachadas posteriores limítrofes con el sector, frente a una vía pública.

La conexión del nuevo viario en la zona Norte con el viario existente, queda supeditada a la ejecución de dos conexiones con la Avenida de Viñalta, exteriores al sector y que no dependen de su desarrollo.

Tal y como indicó el informe del servicio de obras del Ayuntamiento de Palencia para la aprobación inicial del Plan Especial, al menos uno de los dos accesos es imprescindible. Entendiendo que es más factible el acceso que supone la actuación aislada de expropiación AA-E 17.1 que depende del Ayuntamiento y permite un acceso más amplio. Pudiendo llevarse a cabo su urbanización al mismo tiempo que la urbanización del sector del sector.

La realización del nuevo viario deberá tener en cuenta la tubería de captación de agua de 200 mm de diámetro que la empresa Repsol Lubricantes y Especialidades S.A. que discurrirá bajo los viarios VL-D y VL-E

6/ La distribución de las plazas de aparcamiento del sector se realiza en función de la distribución de los edificios residenciales y de equipamiento. Siendo cierto que la zona Norte de mayor número de viviendas, por motivos de superficie, no es posible establecer mayor número de plazas, teniendo las zonas limítrofes capacidad y espacio para absorber la falta de aparcamiento si fuese necesario.

En la zona Sur se ha tratado de aumentar las plazas cerca de los espacios de equipamiento y sobre todo cerca de la Plaza de acceso a la Dársena del Canal que presenta habitualmente una considerable aglomeración de estacionamientos lo que dificulta su tránsito.

7/ La distribución de las tipologías residenciales en las dos áreas del sector, Norte y Sur, se establece a partir de las condiciones existentes en zonas de borde: tipos y carácter de la edificación de perímetro, permeabilidad con los espacios verdes vinculados al Canal de Castilla, buscando establecer una ordenación coherente con la posición del sector en una zona de término de ciudad y con destacados valores naturales y patrimoniales.

De tal forma que en la zona Norte, se establece la mayor parte de las edificaciones en altura, en sintonía con las edificaciones circundantes. Son bloques abiertos, vinculados a espacios libres, públicos (plaza) o de uso privado.

En la zona Sur se desarrolla la vivienda unifamiliar, exceptuando el frente desde donde se accede al sector a través del Puente Mayor, donde se ubica uno de los volúmenes de vivienda colectiva libre, frente a la línea de edificación en altura situada al inicio del Paseo Padre Faustino Calvo.

8/ Equipamiento privado: La superficie delimitada en la ficha del PGOU como equipamiento privado está situada frente al espacio de acceso a la Dársena del Canal desde el Puente Mayor.

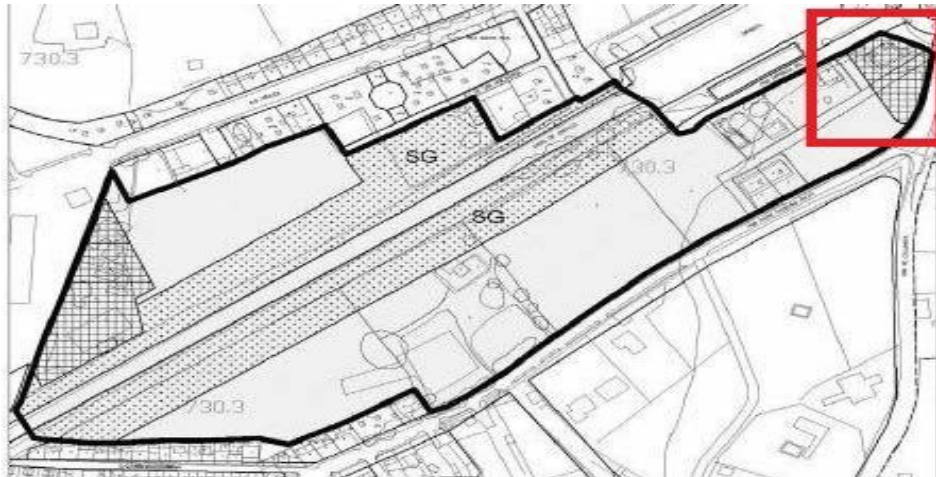
Esta superficie de 2.391 m<sup>2</sup>según se grafía en la ficha del PERI5 PGOU de Palencia, incluye: la parcela correspondiente al Paseo Dársena del Canal 1 ya edificada y con actividad (Escuela infantil Píccolo), parte de un camino que da servicio a las viviendas situadas en el Paseo Dársena del Canal 3 y 7, (que



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

aparece reflejado en la ficha del sector), y el extremo Oeste de la Parcela11 -Polígono 14, Escucha Gallos.



13. Posición del equipamiento privado en la ficha del PERI 5. PGOU de Palencia.

La propuesta del Plan Especial es dividir el equipamiento privado en dos zonas, con una superficie final mayor. La primera se corresponde la ubicación actual de la Escuela infantil, en las mismas condiciones que las actuales, con el fin de no interrumpir su actividad.

La segunda zona, de forma rectangular, ocupando una de las nuevas manzanas del sector, se sitúa en el límite oriental de la parcela 10 del polígono 14 Escucha Gallos. Sus lados más pequeños dan frente al Paseo Padre Faustino Calvo y a los Sistemas Generales vinculados al Canal y los largos a dos vías de nuevo trazado.

La nueva vía que limita al Este con esta manzana de equipamiento, recogerá el colector de saneamiento que atraviesa en la actualidad el Ramal del Canal de Castilla desde la Travesía del Canal de Viñalta hasta la carretera de Villamuriel, como se puede observar en la información suministrada por Aquona.

Esta nueva disposición del equipamiento privado, permite establecer una vía de acceso normalizado, de un solo sentido y con salida al Paseo Padre Faustino Calvo, en la posición del antiguo camino zonas de estacionamiento que desahoguen la pequeña plaza empedrada que da acceso a la Dársena.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

### I.3 IMÁGENES DEL SECTOR



14. Imágenes de las edificaciones existentes en el perímetro Norte del sector.



15. Imágenes del Puente Mayor y los edificios existentes en el Sur del sector.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO



16. Zona centro y Este del PERI 5. Escuela infantil, próxima a la Dársena del Canal.



17. Camino existente de acceso a las viviendas del Paseo Dársena del Canal



18. vista del Paseo Dársena del Canal



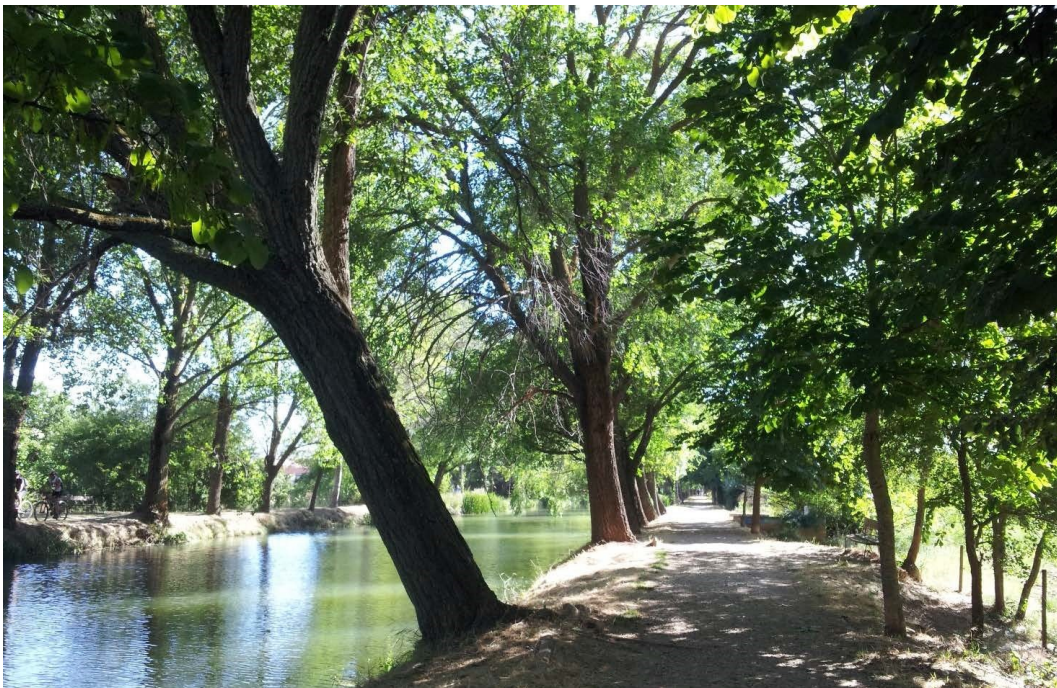


CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO



19. Edificaciones limítrofes con el camino de sirga.



20. Ramal del Canal de Castilla y caminos de sirga.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## CAPITULO 2: DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5.

La ordenación propuesta parte de la incorporación a la superficie del sector, la esquina Noreste de la parcela 33 polígono 15 Santa Ana, actualmente fuera del sector y cuya agregación se justifica previamente a la descripción de la propuesta.

### II.1. AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR.

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia delimita el Plan Especial de Reforma Interior dejando una parte de la Parcela 33 Polígono 15, Santa Ana fuera del sector. Este trozo de parcela, calificada en el PGOU de Palencia como urbana, es propiedad de INBROSER S.L. como el resto de la parcela 33.

La justificación y argumentos para incorporar este fragmento de parcela de 605 m<sup>2</sup> de superficie, son los que a continuación se exponen:

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
34900A015000330000JT

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: Polígono 15 Parcela 33 SANTA ANA, PALENCIA (PALENCIA)	AÑO CONSTRUCCIÓN: ---
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.	SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: ---
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA INT. PARCELA DE ZONAS: ---

**PARCELA CATASTRAL**

USO PRINCIPAL: Polígono 15 Parcela 33 SANTA ANA, PALENCIA (PALENCIA)	SUPERFICIE CONSTRUIDA INT. PARCELA DE ZONAS: 0	SUPERFICIE CONSTRUIDA INT. PARCELA DE ZONAS: 17.530	SUELO: Suelo sin edificar
--	---	--	------------------------------

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 20 de Enero de 2017

21. Consulta sede electrónica de Catastro de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana.

### ARTICULO 146. 2.º 3 y 4.º DEL RUCyL

El artículo 146 del Reglamento de Castilla y León establece que:

“2. Asimismo los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto la ejecución de otras operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o de accesibilidad, (...) la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.”

La incorporación de esta parte de la parcela 33 resuelve problemas de circulación y permite mantener las condiciones de habitabilidad de los edificios perimetrales que tienen fachadas hacia este sector, como a continuación se describe.

“3. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior puede ser delimitado por un instrumento de planeamiento general o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas en el mismo.”

El Plan Especial está delimitado gráfica y documentalmente en el PGOU de Palencia.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

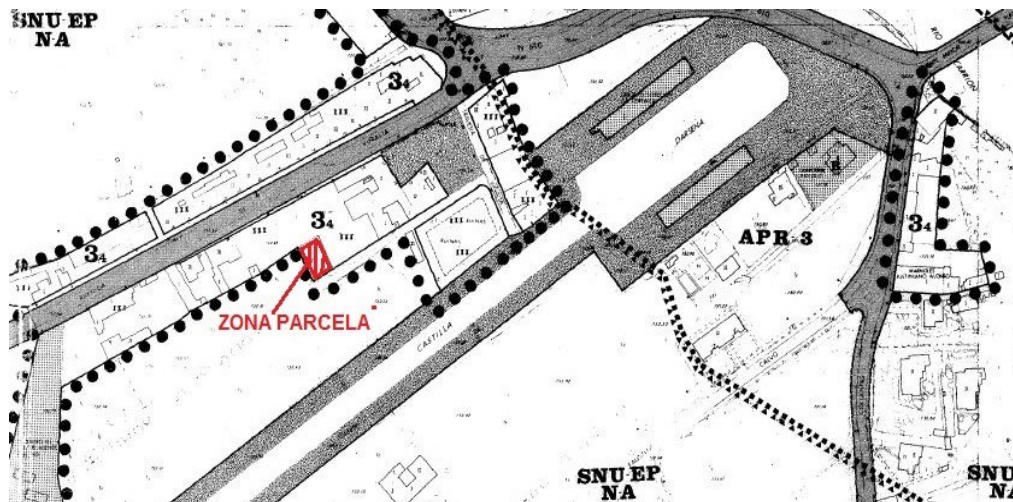
La incorporación de este trozo de la parcela 33, resuelve varios problemas derivados de: la ejecución de los edificios perimetrales en los frentes de fachadas al sector, supresión de un espacio vacío sin posibilidad de edificarse en las condiciones normativas del PGOU vigente y de resolución de conexión a los viarios existentes, como se ha indicado anteriormente

*“4. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden aplicarse en cualquier clase y categoría de suelo, e incluso abarcar terrenos incluidos en varias clases y categorías, sin perjuicio de que mantengan su respectivo régimen jurídico.”*

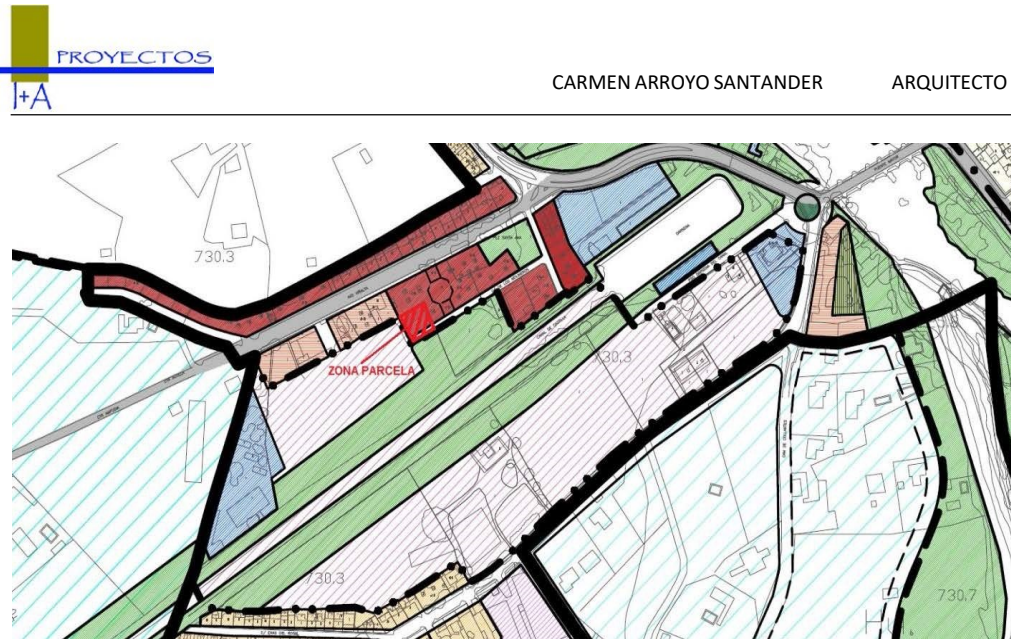
Aunque el suelo delimitado por el PERI 5 es urbano no consolidado y el fragmento de parcela es urbano, según se establece en el reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no existe ningún inconveniente para que el sector contenga suelos de distinta clasificación.

#### INCORPORACIÓN DE SUELO

Esta zona de la parcela 33, está incluida desde la revisión y adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia aprobado definitivamente mediante orden 1 de 10 de diciembre de 1992 (BOP 31 diciembre de 1992), en suelo urbano, apareciendo en los planos de calificación y ordenación grafiada dentro del área de reparto de Cargas y beneficios AR-3, identificando la zona y el grado como 3<sub>4</sub>, zona 3, Grado 4 (edificación en bloques abiertos).



22. Fragmento del plano del PGOU de Palencia 1992. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano N° 6.



	LÍMITE SUELO URBANO		MANZANA CERRADA INTENSIVA BAJA		VIVIENDA UNIFAMILIAR
	SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)		<b>MANZANA CERRADA INTENSIVA ALTA</b>		TERCIARIO
	DELIMITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA (URPI 8)		VOLUMETRIA ESPECÍFICA		
	<b>SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO (PERI)</b>		BLOQUE ABIERTO GRADO 1		
	SUELO URBANIZABLE		BLOQUE ABIERTO GRADO 2		
	SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)		espacio libre privado		

23. Fragmentos del plano del PGOU de Palencia vigente. Clasificación del suelo. Situación del PERI 5 y leyenda.

En la revisión del Plan General vigente, este trozo de parcela pertenece igualmente a suelo urbano, en concreto a la U-13 y aparece grafiada, junto con el resto la edificación adyacente, ya construida, como manzana cerrada intensiva alta, edificación entre medianeras. Es decir, debería formar al edificarse una manzana cerrada, sin retranqueos en las fachadas ni en los linderos.

En la actualidad, ese fragmento de la parcela 33 se encuentra sin edificar y no es posible construirlo en las condiciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, tal y como se muestra en las siguientes imágenes. El cierre de la manzana en las condiciones anteriormente definidas, implica necesariamente el adosarse a las medianeras del edificio existente y lo que deberían ser medianeras se presentan como fachadas exteriores (tienen voladizos y ventanas).





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO



24. Imagen aérea de la zona de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana y PERI 5.



25. Imagen y composición, zona de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana y frentes del edificio existente.

Por otro lado se daría cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 86.1.a). RUCyL en el que se indica cómo debe dividirse el suelo urbano no consolidado y urbanizable para su ordenación detallada. “... además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística”.

#### CONTINUIDAD Y CONEXIÓN DEL VIARIO

Por tanto la situación real es que el trozo de la parcela 33 no es posible edificarlo, quedando como una zona residual y aislada entre la ciudad construida y el Plan Especial de Reforma Interior 5.

En la propuesta del Plan Especial de Reforma Interior 5, se establece en el perímetro Norte, un viario que de frente a los edificios construidos y a las parcelas que delimitan el sector en el perímetro Norte, de forma que tengan una vía pública limitando sus fachadas exteriores. Con la incorporación de este fragmento de la parcela 33 se da continuidad a este viario perimetral, comunicándolo con la calle los Molineros, de acceso peatonal y rodado (solo vados) e incorporarlo a la estructura urbana existente. Esta comunicación de la nueva vía con la calle Molineros es importante, aunque no suficiente para resolver la salida y entrada de tráfico al sector, puesto que los otros dos accesos previstos en el Plan





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

General de Ordenación Urbana de Palencia, (Color morado: Nuevo acceso y AA-E 17.1), son ajenos al desarrollo del sector como se indica posteriormente en este mismo documento.



26. Imagen aérea y composición de la zona de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana y frente Norte del sector.

Tal y como se indica en el informe del servicio de obras del Ayuntamiento de Palencia para la aprobación inicial del Plan Especial, al menos uno de los dos accesos es imprescindible. Entendiendo que es más factible el acceso que supone la actuación aislada de expropiación AA-E 17.1 que depende del Ayuntamiento y permite un acceso más amplio y permite un desarrollo mejor del nuevo viario en la zona Norte. Pudiendo llevarse a cabo su urbanización al mismo tiempo que la urbanización del sector del sector.

## II.2. DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA

En base a los antecedentes y objetivos anteriormente descritos, se plantea la siguiente propuesta de ordenación y desarrollo del sector:

### USOS

#### USOS LUCRATIVOS

1/ USOS RESIDENCIALES: en los que se diferencia las parcelas asignadas a:

Vivienda colectiva libre VCL,

Vivienda colectiva con protección Pública VCP

Vivienda unifamiliar VU

2/ USO EQUIPAMIENTO PRIVADO EQP

#### USOS NO LUCRATIVOS

1/ SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL:

2/ SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

4/ SISTEMA LOCAL DE VIAS PÚBLICAS.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

**CUADRO GENERAL DE USOS DEL SECTOR**

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS						
USO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD			
	m <sup>2</sup>	% s/ Total Sector	m <sup>2</sup>	% s/ Edif. Resid.	% s/ Total	
<b>ZONAS USOS LUCRATIVOS (PRIVADOS)</b>						
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	4.686	7,068%	10.769	37%		
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTECCION	1.712	2,122%	8.732	30%		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	20.703	25,660%	9.605	33%		
TOTAL RESIDENCIAL		27.101	33,589%	29.106	100%	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	4.447	5,512%	3.234		10%	
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS		31.548	39,101%	32.340	100%	
<b>ZONAS USOS NO LUCRATIVOS (PÚBLICOS)</b>						
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (CEAS)	5.258	10,701%				
ESPACIOS LIBRES	4.879	6,047%				
VIARIO PÚBLICO	17.115	21,213%				
SG-CC	21.883	27,122%				
TOTAL PARCELAS NO LUCRATIVAS		49.135	60,899%			
SUPERFICIE NETA		80.683	100%			

**USOS LUCRATIVOS****1/ USOS RESIDENCIALES. CALCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS:**

Se define a continuación el cálculo del número de viviendas que se asigna al sector.

\_ Densidad máxima de viviendas del sector, según la ficha de PGOU de Palencia:

50 viviendas / Hectárea, aplicado a la superficie del sector descontados los SG, (art.86 bis del RUCyL.)

58.800 m<sup>2</sup>= 5,88 Ha, supone un máximo de 294 viviendas.

\_ Densidad mínima de viviendas del sector, según Modificación Puntual de PGOU de Palencia en la ficha del PERI5 es de 30 viviendas / Hectárea, aplicado a la superficie del sector descontados los SG, (art.86 bis del RUCyL.)

58.800 m<sup>2</sup>= 5,88 Ha, supone un mínimo de 176 viviendas.

**VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (uso predominante)**

\_ Cálculo del número de vivienda libre considerado, en función del índice de variedad de uso, 37% aplicado a la edificabilidad residencial del sector: 37% 29.106 m<sup>2</sup> = 10.769 m<sup>2</sup>

Estimando que la superficie de zonas comunes en estos edificios representa un 15% de la superficie total del mismo, es decir, 1.615 m<sup>2</sup>. La superficie edificable destinada a viviendas es de 9.154 m<sup>2</sup>.

Estimando una superficie útil media por vivienda de 110 m<sup>2</sup> lo que supone 130 m<sup>2</sup> construidos, se obtiene un número de 70 viviendas.

**VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA**

\_ Cálculo del número de vivienda protegida considerado, en función del índice de integración social 30% aplicado a la edificabilidad residencial del sector: 30% 29.106 m<sup>2</sup> = 8.732 m<sup>2</sup>.

Estimando que la superficie de zonas comunes en estos edificios representa aproximadamente un 15% de la superficie total del mismo, es decir, unos 1.310 m<sup>2</sup>. La superficie edificable destinada a vivienda protegida es de 7.422 m<sup>2</sup>



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Estimando una superficie útil media por vivienda de 80 m<sup>2</sup>, lo que supone aproximadamente 103 m<sup>2</sup> construidos, se obtiene un número de 72 viviendas.

### VIVIENDA UNIFAMILIAR

\_Cálculo del número de viviendas unifamiliares considerado en función del índice de variedad de uso 33%, aplicado a la edificabilidad residencial del sector: 33% 29.106m<sup>2</sup> =9.605 m<sup>2</sup>

En este caso hay que contemplar la edificabilidad ya consumida por las cuatro viviendas unifamiliares existentes:

Paseo Faustino Calvo 4	276 m <sup>2</sup> vivienda	556 m <sup>2</sup> parcela
Paseo Faustino Calvo 6	276 m <sup>2</sup> vivienda	539 m <sup>2</sup> parcela
Paseo Dársena del Canal 7	555 m <sup>2</sup> vivienda	1.428 m <sup>2</sup> parcela
Paseo Dársena del Canal 3	454 m <sup>2</sup> vivienda	1.705 m <sup>2</sup> parcela

Lo que suponen 1.561m<sup>2</sup> vivienda consumidos y por tanto una superficie edificable para las nuevas viviendas 8.044 m<sup>2</sup>.

Se estima para estos 8.044 m<sup>2</sup> de superficie edificable, si hablamos de vivienda unifamiliar aislada o pareada, estimamos una superficie media de vivienda de 230 m<sup>2</sup> útiles, lo que supone 269 m<sup>2</sup> construidos, obteniendo un número de 30 viviendas unifamiliares. En total 34 viviendas unifamiliares.

Si hablamos de vivienda adosada, teniendo en cuenta un frente de 6 metros y una parcela mínima desde 150 m<sup>2</sup>, podríamos obtener 95 viviendas, más las 4 viviendas unifamiliares ya edificadas, son 99.

En el caso de vivienda Colectiva de protección pública, la estimación se ha realizado sobre la vivienda de protección pública general, por tanto, debe entenderse en cualquier caso, que el número de viviendas podrá ser incrementado en la medida que se incorporen viviendas cuya superficie útil este comprendida entre 50 m<sup>2</sup> y 70 m<sup>2</sup>, destinadas a menores de 35 años, calificadas como vivienda joven según la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Este número variará en función del porcentaje de vivienda joven que se incorpore a cada uno de los bloques destinados a vivienda pública, siempre, dentro de la densidad máxima establecida para el sector.

En el caso de incorporar vivienda joven, una vez derogado el art. 86 bis 4 del RUCyL y el Decreto 99/2005, no se establece preceptivamente una cantidad, porcentaje o cómputo de la vivienda joven respecto a la vivienda protegida de régimen general.

Haciendo un supuesto de que la vivienda joven pueda llegar a ser un 50% del total de la vivienda de protección oficial tenemos que:

Superficie edificable de la vivienda protegida 8.732 m<sup>2</sup>. Estimando que la superficie de zonas comunes en estos edificios representa un 15% de la superficie total del mismo, es decir, 1.310 m<sup>2</sup>. La superficie edificable destinada a vivienda protegida es de 7.422 m<sup>2</sup>.

Si de esta edificabilidad el 50% se dedica a vivienda joven, son 3.711 m<sup>2</sup> edificables de vivienda.

La superficie útil de estas viviendas está comprendida entre 50 m<sup>2</sup> y 70 m<sup>2</sup>, estimamos una superficie útil de 60 m<sup>2</sup> por tanto 70 m<sup>2</sup> construidos, lo que suponen 53 viviendas.

El otro 50% de la superficie edificable 3.711 m<sup>2</sup>, se destina a vivienda protegida normal o general. De tal forma que, estimando una superficie útil media por vivienda de 76 m<sup>2</sup>, (un poco inferior al supuesto en el que toda la superficie edificable se destinaba al régimen de protección general) lo que supone 90 m<sup>2</sup> construidos, se obtiene un número de 41 viviendas.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Igualmente, tal y como contempla el artículo 87 del RUCyL, la reserva de viviendas de protección pública es del 30% de la edificabilidad residencial del sector, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. En el caso de construir en las manzanas destinadas la vivienda colectiva privada vivienda colectiva protegida, podemos obtener 44 viviendas en régimen de protección normal o general y 57 viviendas calificadas como vivienda joven, tal y como se refleja en el cuadro número de viviendas del sector.

La vivienda en régimen de protección pública denominada vivienda joven, no es obligatoria, siendo una opción o decisión voluntaria de promotores, públicos o privados, en el momento de construir las viviendas.

#### CALCULO DE VIVIENDAS

	VIVIENDA VU	VIVIENDA VCL	VIVIENDA VCP	TOTALES
Mínimos	34	70	72	176
Máximos	99	101	94	294

En los planos de ordenación se especifica para cada manzana/parcela la superficie y edificabilidad.

#### 2/ USO EQUIPAMIENTO PRIVADO EQP:

Se establece la edificabilidad en la ficha del PERI5 para otros usos como el 10% de la edificabilidad total del sector, lo que supone 3.234 m<sup>2</sup> edificables.

Dividido en dos espacios diferentes, con una superficie total de 4.446 m<sup>2</sup>, en vez de uno único de 2.391 m<sup>2</sup> tal y como se grafía en la ficha del PGOU.

Se mantiene la superficie de la parcela sita en el Paseo Dársena del Canal 1 de 1.216 m<sup>2</sup> y edificación existente 494 m<sup>2</sup>, que desarrolla la actividad de Escuela infantil Piccolo, designada con las siglas EQP-E en los planos de ordenación, situada en la manzana 6, (M6).

El resto del equipamiento privado se sitúa en parcela independiente, manzana 5, M5 con una superficie de 3.231 m<sup>2</sup> y al que se le adjudica el resto de la edificabilidad del uso 2.740 m<sup>2</sup>.

#### USOS NO LUCRATIVOS

##### 1/ SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL:

La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres asignada al sector, en cumplimiento del art. 105 del RUCyL es de 4.851 m<sup>2</sup>.

Se establecen 3 espacios libres públicos en el sector, uno de ellos en la zona Norte ordenado como plaza pública EL 4 con 956 m<sup>2</sup> y los otros dos situados en la zona Sur como espacios libres ajardinados o parques EL1 y EL2 de 1.241 m<sup>2</sup> y 666 m<sup>2</sup>, se consideran como uno solo dada su proximidad y el tercero EL3 de 2.016 m<sup>2</sup>, lo que suponen los 4.879 m<sup>2</sup>.

##### 2/ SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

Se define en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia un espacio destinado a el sistema local de equipamiento público y así aparece grafado en la Ficha del Plan Especial este espacio recoge parte del actual CEAS de Allende El Río con una superficie de 5.258 m<sup>2</sup> y una superficie edificada en la actualidad de 162 m<sup>2</sup>.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

### 3/ SISTEMA LOCAL DE VIAS PÚBLICAS:

Al sistema local de vías públicas le corresponde una superficie de 17.115 m<sup>2</sup> un 21,228% de la superficie total del sector.

#### VÍAS LONGITUDINALES:

1. Tipo VL A: de 16,70 metros de ancho total, formado por dos aceras: una de 3 metros con arbolado perimetral y otra de 2,50 metros, una calzada de carril doble de 7,00 metros (3,50 metros por carril) y dos bandas de aparcamiento en línea, una de 2 metros y otra de 2,20 ya que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 36 en línea, 2 de ellas accesibles.

2. Tipo VL B: de 14,50 metros de ancho total, formado por dos aceras: una de 3 metros con arbolado perimetral y otra de 2,50 metros, una calzada de carril doble de 7,00 metros (3,50 metros por carril) y una banda de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 25 en línea.

3. Viario que se sitúa sobre el actual camino que da servicio a las viviendas existentes, se divide en su longitud en dos tipos:

Tipo VL C: de 14,65 metros de ancho total, formado por dos aceras una de 2,50 metros y la segunda de 3,00 metros con arbolado perimetral, una calzada de un solo carril de 4,15 metros y una banda de aparcamiento en batería de 5,00 metros, con plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 46 en batería, 7 de ellas accesibles.

Tipo VL C': de ancho de 8,95 a 9,00 metros, variable, formado por dos aceras una de 2,50 metros y otra de 2,00 metros, una calzada de 4,45 metros a 4,50 metros.

Sin plazas de aparcamiento.

4. Viario que se sitúa frente a las viviendas de la Avenida Viñalta y cuyas fachadas traseras con una alineación irregular dibujan una variación en la acera que linda con él.

Tipo VL H: de 13,00 metros de ancho total, formado por dos aceras una de mínimo 2,00 metros y otra de 2,50 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros y una banda de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 11 en línea.

Tipo VL H': de 13,30 metros a 15,30 metros de ancho total, formado por dos aceras una de mínimo 2,30 metros llegando hasta 4,20 metros y otra de 2,00 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros y una banda de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 13 en línea.

Este viario, VL H' gira 90° para conectarse con la vía peatonal y de acceso a vados que es la calle los Molineros.

5. Tipo VLK: Viario de coexistencia de 5 metros de anchura total. Estando prohibido el estacionamiento, pero si permitiendo el acceso rodado regular, limitando la velocidad. Estas dos vías se atenderán a lo establecido en el art.162 Normativa Urbanística del PGOU de Palencia.

Sin plazas de aparcamiento.

#### VÍAS TRANSVERSALES:

6. Tipo VL D: de 14,70 metros de ancho total, formado por dos aceras de 2,00 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros y dos bandas de aparcamiento en línea de 2,00 metros y 2,20 metros ya que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 9 en línea, 2 de ellas accesibles.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

7. Tipo VL E: de 14,50 metros de ancho total, formado por dos aceras de 2,00 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros y dos bandas de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 20 en línea.

8. Tipo VL F: de 14,70 metros de ancho total, formado por dos aceras de 2,00 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros (3,25 metros por carril) y dos bandas de aparcamiento en línea, una de 2 metros y otra de 2,20 ya que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 28 en línea, 2 de ellas accesibles.

9. Tipo VL G: de 17,50 metros de ancho total, formado por dos aceras una de 2,50 metros y la segunda de 3,00 metros con arbolado perimetral, una calzada de carril doble de 7,00 metros (3,50 metros por carril) y dos bandas de aparcamiento, una en línea de 2 metros y otra en batería de 5,00 metros, que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 28 en línea, 4 de ellas accesibles.

10. Tipo VL I: viario de ancho variable de 13,70 metros a 16,40 metros, formado por dos aceras de 2,50 metros una y otra variable de 2,50 a 5,20 metros, abriéndose a medida que se acerca a los Sistemas Generales, una calzada de carril doble de 6,50 metros, con una banda de aparcamiento en línea de 2,20 metros, ya que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 29 en batería 4 de ellas accesibles y 14 en línea

11. Tipo VL J: de 17,00 metros de ancho total, formado por dos aceras de 3,00 metros, una calzada de carril doble de 7,00 metros (3,50 metros por carril) y dos bandas de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 14 en línea.

NOMBRE VIA	PLAZAS APARCAMIENTO	PLAZAS ACCESIBLES
VL A	36	2
VL B	25	-
VL C	46	7
VL C'	-	-
VL H	11	-
VL H'	13	-
VL K	-	-
VL D	9	2
VL E	20	-
VL F	28	2
VL G	43	4
VL I	14	3
VL J	14	-
TOTALES	259	20

#### 4/ PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS:

El número de plazas exigidas en cumplimiento del art.104 del RUCyL 324 plazas en total, una plaza cada 100 metros construidos y al menos la mitad de uso público, lo que son 162 plazas obligatorias de uso público.

El número de plazas públicas previstas en los nuevos viarios del Plan Especial de Reforma Interior es de 259.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Además, a efectos del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento, se establece la obligación de construcción de una plaza de aparcamiento por vivienda, a construir en el interior de la parcela, en sótano, planta baja o en superficie (dominio privado). En este caso el número mínimo de viviendas asignadas al sector son 176, por tanto habrá un mínimo de 176 plazas de uso privado.

Por tanto, las plazas mínimas previstas en el sector son 435 plazas (privadas y públicas), de las que como se ha indicado antes 259 son públicas, por lo que se cumplen sobradamente las condiciones establecidas en el artículo 104 del RUCYL.

*En cumplimiento de la Ley 3/1998*, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, artículo 15 y al Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, artículo 5, punto 2. El número de plazas reservadas para personas con movilidad serán al menos una por cada cuarenta o fracción adicional, de las plazas situadas en vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo.

Por tanto las plazas accesibles exigidas por normativa son 6, frente a las 20 plazas proyectadas en el Plan Especial de Reforma Interior 5.

### II.3. DESCRIPCIÓN CUALITATIVA E IMPLANTACIÓN DE LA PROPUESTA

La división física del sector por el Ramal del Canal de Castilla, la desigual configuración y percepción de los bordes edificados de ambas zonas, junto con la adecuación al entorno paisajístico que deben suponer los espacios verdes resultado del desarrollo de los Sistemas Generales vinculados al Canal, implica una configuración de ambas partes del sector bastante condicionada, escenario que ya se recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, y en capítulos anteriores del presente documento.

#### 1/ RESIDENCIAL VIVENDA

##### ZONA NORTE:

Se asienta la mayor parte de la vivienda colectiva en altura, uso residencial colectivo, en respuesta y como reflejo de la edificación existente a lo largo de la Avenida Viñalta y Calle Molineros cuyos edificios cierran el sector hasta eliminar la continuidad de los Sistemas Generales, llegando las edificaciones al límite del camino de sirga del Canal.

Las viviendas se organizan en dos manzanas identificadas como M9 y M10. Se establece desde la ficha del PERI 5, una altura de 4 plantas, es decir una altura máxima de 13,90 metros, más ático o bajo cubierta.

Los usos residenciales asignados a cada manzana son: M9 uso residencial de vivienda colectiva con protección pública y la M10 uso residencial de vivienda libre. Tal y como se establece en la ficha del sector la tipología de la vivienda colectiva es en edificación abierta, por lo que en ambas manzanas se proyectan áreas de movimiento de la edificación para dos bloques aislados por manzana B1 a B4.

Los bloques B1 y B2, manzana M9, se organizan alrededor de una plaza pública que se abre a los Sistemas Generales. Los bloques B3 y B4, manzana M10, se vinculan a un espacio libre privado que se abre igualmente a los Sistemas Generales.

La zona Noroeste, la cierra el sistema local de equipamiento local público asignado en la ficha del sector, que se corresponde con parte del CEAS de Allende el Río y que se extiende hasta el camino de sirga límite con el Ramal del Canal de Castilla.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

**ZONA SUR:**

En la zona Sur- Este, más cercana a la ciudad, y a la Dársena del Canal, se encuentran las únicas edificaciones existentes en la actualidad son cinco parcelas que oscilan entre los 550 m<sup>2</sup> y los 1.705 m<sup>2</sup> con viviendas unifamiliares, una de ellas dedicada a equipamiento dotacional privado, pero con una construcción similar a la vivienda unifamiliar aislada.

Pese a que el desarrollo del PERI5 puede establecer una nueva ordenación que no concuerde con la posición de los edificios preexistentes y por tanto que en el posterior desarrollo y urbanización del sector sean susceptibles de desaparecer. Es propósito de las personas responsables del encargo de este Plan Especial, incorporar al desarrollo del sector, y por tanto a la nueva trama urbana, las viviendas unifamiliares y el edificio dotacional privado existentes, con el menor perjuicio posible para todos los afectados.

La zona Sur está claramente definida por la tipología de vivienda unifamiliar. En respuesta a las peticiones, expectativas y objetivos finales que se establecen en la Memoria Vinculante el PGOU de Palencia, respecto a las densidades bajas de vivienda, a la demanda actual y promoviendo una edificación lo más integrada con el tejido existente y lo más permeable con la posición del Ramal del Canal de Castilla y sus zonas verdes, se establecen manzanas y parcelas que desarrollen preferentemente vivienda aislada o pareadas, incluyéndose igualmente vivienda adosada, para la tipología de vivienda unifamiliar.

En la zona de acceso desde el centro de la ciudad a través del Puente Mayor, se completa la edificación colectiva, en un área de movimiento que configura un bloque lineal B5, en la manzana 7, dando frente al Paseo Padre Faustino Calvo en reflejo al bloque situado en esta misma posición al otro lado de dicha vía. Los espacios libres vinculados a esta edificación colectiva privada se sitúan hacia el interior del sector, esta manzana 7 se completa con dos de las viviendas unifamiliares existentes, Paseo Padre Faustino Calvo 6 y 4 y dos de nueva creación. Hacia el interior se realiza un viario (VLC y VLC'), sobre el actual camino de acceso, dando servicio e infraestructuras a esta zona, mejorando la circulación y con la voluntad de descongestionar la plaza frente a la Dársena del Canal con las plazas de aparcamiento asociadas a este viario, el cual se comunica con el Paseo Padre Faustino Calvo al Final de la Manzana 7. Para la realización de este viario se debe reconfigurar el límite de la Parcela Paseo Dársena del Canal 7, situada en la manzana 6, rescindiéndole una superficie de 37 m<sup>2</sup>.

Completa la ordenación de esta zona la manzana 6, M6, compuesta por la Parcela dotacional Privada dedicada a la escuela Infantil y tres parcelas, dos de ellas existentes Paseo Dársena del Canal 3 y 7. La nueva parcela se sitúa entre el N°7 y N° 3. La edificabilidad de esta nueva parcela (Dársena del Canal N°5), se obtiene igualando la edificabilidad de la parcela Paseo Dársena del Canal 3 (finca matriz) de 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a la de la parcela Paseo Dársena del Canal 7 de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que suponen 228 m<sup>2</sup>. De tal manera que la parcela Paseo Dársena del Canal 3 se desdobra en dos parcelas, asignando a la nueva parcela 228 m<sup>2</sup> edificables.

En la zona Sur-Oeste, más alejada de la ciudad se organiza la vivienda unifamiliar aislada, en cuatro manzanas M1, M2, M3 y la M4 el tamaño y edificabilidad de estas parcelas está definido en los planos de ordenación. Este tipo de edificaciones permiten mayor espacio libre privado y una mejor adecuación al entorno existente, de transición entre la ciudad y los espacios limítrofes no edificados, buscando como en el caso anterior la mayor permeabilidad con Los sistemas Generales vinculados al Canal.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Por último, se mantiene la superficie de equipamiento dotacional privado que corresponde inmueble sito en el Paseo de Dársena del Canal 1, desarrollándose el resto del equipamiento en la manzana M5 como una edificación aislada, con mayor superficie que la establecida en la ficha del PERI5, de tal forma que tenga frente al Paseo Padre Faustino Calvo y a los Sistemas Generales, pudiendo beneficiarse de esta posición.

### 2/ USO EQUIPAMIENTO PRIVADO EQP:

El equipamiento privado se establece en la ficha del sector en la zona Sureste del sector. La zona Norte con el equipamiento público y la distribución de la vivienda colectiva y los espacios públicos y privados vinculados a ella no permiten establecer otro tipo de construcciones.

Como se ha indicado anteriormente en el presente documento, el Plan Especial divide el equipamiento privado en dos manzanas o áreas diferentes, aunque la suma total de la superficie sea mayor que la establecida en la Ficha del sector.

Se mantiene en su posición la edificación existente, sita en el Paseo Dársena del Canal 1, que desarrolla la actividad de Escuela infantil, Píccolo, quedando perfectamente integrada con el resto de la manzana, M6, donde se ubica, al presentar una construcción tipo vivienda unifamiliar, como el resto de las edificaciones que completan la manzana.

El resto del equipamiento privado, se sitúa en una parcela independiente, manzana 5, con la intención de que los usos permitidos por la ficha, se desarrollen en un edificio independiente con una posición que le permite tener frente al Paseo de Faustino Calvo y a los Sistemas Generales vinculados al Canal. Esta posición es más favorable para establecimientos de usos que se complementen con el ámbito, como residencias para personas mayores, hoteleros, deportivos u otros viables para la zona. La altura de la edificación será de tres plantas.

### 3/ ESPACIOS LIBRES:

Se establecen, en la medida de lo posible, los espacios libres y equipamientos locales públicos en zonas vinculadas o de fácil acceso a los Sistemas Generales del Canal de Castilla, con el objetivo que determina la ficha del PERI 5, de consolidar un eje dotacional que organice las actividades públicas y sirva como elemento vertebrador de la ordenación del nuevo espacio residencial.

En la zona Sur se configuran dos espacios Libres de uso público ajardinados EL1 y EL2, que en realidad configuran uno solo y el EL3. Los espacios libres denominados EL1 y EL2 resuelven, el tratamiento de borde del sector en el encuentro con las edificaciones perimetrales, más concretamente con el cierre posterior de las parcelas de las viviendas entre medianeras que dan a la calle Eras del Rosal (viviendas fuera de ordenación según se hace constar en el PGOU de Palencia vigente) de forma que se pueda absorber sin mayor perjuicio la irregular alineación que presentan estos cierres traseros.

El EL3, se sitúa frente al mirador o pequeña Plaza al final del Paseo Dársena del Canal, en la conexión del Ramal del Canal de Castilla con la Dársena, manteniendo la posibilidad de vistas, producidas por el desnivel de casi dos metros que existe y vinculando este parquea los sistemas generales.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO



29. Imagen del mirador y la zona inferior.

En la Zona Norte se genera el último de los tres espacios libres, formalizado como plaza pública EL4, abriendo los dos bloques lineales de vivienda colectiva pública que la conforman, a los Sistemas Generales, lo que permite a los edificios mejorar, ventilaciones vistas y luces.

#### 4/ SISTEMA VIARIO:

El sistema viario se diseña para dar servicio a las demandas que generará el sector. La división en dos ámbitos por el Ramal el Canal de Castilla y los potentes Sistemas Generales vinculados a él, limitando la superficie para el desarrollo de la urbanización lo que condiciona la posición y desarrollo del viario, sobre todo en la zona Norte. De tal forma que, las vías diseñadas en ambas zonas, Norte y Sur, desembocan en su mayor parte en este sistema verde.

#### ZONA NORTE:

La vía más importante o de mayor desarrollo en esta zona es la que establece la comunicación con la calle los Molineros (VLH'), a través del trozo de parcela incorporado al sector. Esta vía es la única comunicación con el viario exterior que se puede ejecutar con la aprobación del Plan Especial, es fundamental que se realice al menos una de las dos conexiones establecidas con la avenida Viñalta, tal y como se indica en el informe del servicio de obras del Ayuntamiento de Palencia para la aprobación inicial del Plan Especial, siendo ambas exteriores al ámbito del sector, para el correcto funcionamiento del tránsito rodado y permitiendo que una vez ejecutadas las comunicaciones previstas en el PGOU de Palencia, pueda suponer un desahogo la circulación del tráfico en momentos puntuales. Por otro lado y no menos importante, este viario (VLH) limítrofe con los edificios de la Avenida Viñalta, tiene un ancho mínimo de 13,00 metros (acera, calzada, aparcamiento en línea y acera), que no se mantiene a lo largo de todo el recorrido, debido a la irregular alineación de los edificios y la intención de absorber estas diferencias en el viario, concretamente en la acera que delimita estas edificaciones.

Se establece una vía de coexistencia (VLK) arbolada e iluminada de cinco metros, en el perímetro de los Sistemas Generales. Esta vía tiene su reflejo en la zona Sur del sector.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Estas dos vías peatonales de sentido único, se atenderán a lo establecido en el art.162 Normativa Urbanística del PGOU de Palencia. Estando prohibido el estacionamiento, pero si permitiendo el acceso rodado regular, limitando la velocidad. Estas vías permiten establecer una comunicación interior más integrada ambientalmente entre los espacios construidos y esta amplia zona verde vinculada al Canal, evitando los fondos de saco que se crearían en las vías transversales al Canal.

El viario interior tanto rodado como peatonal de esta zona es sencillo, disponiéndose alrededor de estas nuevas edificaciones y atendiendo a las necesidades de demandas futuras.

#### ZONA SUR:

El viario de la zona Sur es más regular, con posibilidad de tres accesos/ salidas por vías transversales (VLE-VLF-VLG) al Paseo de Faustino Calvo, lo que permite una mayor fluidez de la circulación.

En esta zona, el espacio reservado a equipamiento dotacional privado de la manzana 5, divide el trazado en dos áreas, por un lado la zona residencial unifamiliar nueva y por otro el espacio con vivienda existente y la edificación en altura que se desarrolla frente al paseo de Faustino Calvo en dirección al Puente Mayor. En ambos casos el trazado es sencillo lo más ortogonal posible con acceso o salida al Paseo de Faustino Calvo y cierre en los Sistemas Generales.

Se propone que la vía trazada en la zona de vivienda existente (VL C-VL C'), sea de un solo sentido con acceso desde la zona más cercana al Puente Mayor y salida hacia el Paseo Faustino Calvo, con el fin de que no confluya la entrada y salida de vehículos en la zona próxima a la conexión de las Carretera de Castrogonzalo, Paseo Faustino Calvo y Puente Mayor, que forma un punto sensible del tráfico, permitiendo situar al inicio de la vía 46 plazas de aparcamiento en batería para liberar la pequeña plaza que se genera frente al inicio de la Dársena del Canal.

En la vía transversal VLG, situada a uno de los laterales de la manzana 5 de equipamiento privado, se disponen 34 aparcamientos, en batería 29 y en línea 12 en previsión del uso, esto no exime del cumplimiento de provisionar dentro de la parcela el número de plazas de aparcamiento obligatorias al uso final de la edificación.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## TITULO III: ORDENACIÓN GENERAL

### CAPITULO I. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

La Modificación Puntual del PGOU de Palencia. Normativa Urbanística. Ficha PERI 5. Fue aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018.

El objeto de esta modificación es la corrección de los índices de integración social y variedad de usos y la reducción de la densidad mínima de vivienda y por tanto modifica la ficha del PERI 5 en sus determinaciones de Ordenación Generales.

FICHA MODIFICADA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

*Normativa Urbanística. Fichas*

<b>PLANEAMIENTO REMITIDO</b>	<b>Margen derecha del Río Carrión</b>	<b>PERI-5</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Especial de Reforma Interior	
<b>Objeto</b>	Transformación a residencial de una zona ocupada por depósitos e instalaciones industriales, promoviendo la integración del enclave con los desarrollos residenciales colindantes	

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

<b>Superficie del ámbito</b>	83.748 m <sup>2</sup> 61.865 m <sup>2</sup> (excluidos sistemas generales)			
<b>Uso predominante</b>	Residencial.			
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario			
<b>Edificabilidad máxima</b>	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>Densidad máxima viviendas</b>	50 viviendas/ Ha			
<b>Densidad mínima de viviendas</b>	30 viviendas/ Ha			
<b>Superficie Sistemas generales</b>	21.883 m <sup>2</sup> (SG-CC)			
<b>Índice de integración social</b>	30 % s/ edificabilidad residencial			
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Residencial</b>	90% s/E total	<b>V.colec.</b>	<b>V. Unif.</b>
			<b>VP</b> 30 % s/ER	
	<b>Otros usos</b>	10% s/E total	<b>VL</b> 37 % s/ER	33 % s/ER

#### SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

Cumplimiento del artículo 86: Ordenación General en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Suelo del sector está clasificado como urbano no consolidado, continuo, estando dividido longitudinalmente por el Ramal del Canal de Castilla. Delimitada su superficie gráfica y numéricamente en la ficha del sector. Tal y como se recoge en la Modificación Puntual a la que se ha hecho referencia anteriormente. Las superficies reales del sector, una vez topografiado el ámbito, no son las que se recogen en la ficha del sector:

*"... nos encontramos con una diferencia importante entre la superficie del ámbito que existe entre la ficha del PGOU de Palencia y los datos obtenidos una vez realizado el estudio topográfico del sector.*

	FICHA PERI 5	TOPOGRAFICO
SUPERFICIE DEL AMBITO	83.748 m <sup>2</sup>	80.683m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES SG-CC	21.883 m <sup>2</sup>	21.883 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EXCLUIDOS SG-CC	61.865 m <sup>2</sup>	58.800 m <sup>2</sup>





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Comprobadas las superficies en los documentos gráficos de PGOU, la superficie total del sector incluida la lámina de agua del canal es de 87.876 m<sup>2</sup> y la que refleja el estudio topográfico es de 86.269 m<sup>2</sup>, en principio son 1.607 m<sup>2</sup> de diferencia.

La diferencia es mucho mayor cuando se define la superficie del ámbito, (tal y como se muestra en la tabla). El Levantamiento topográfico define las dos zonas en las que divide el Canal de Castilla al sector, dando una superficie de total de 80.078 m<sup>2</sup>. Lo que supone una superficie de la lámina de agua del Canal de 6.135 m<sup>2</sup>, resultando una superficie de ámbito en la ficha del Plan General de 81.741 m<sup>2</sup> y no de 83.748 m<sup>2</sup>.

La inclusión en el sector del trozo de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana, de 605 m<sup>2</sup> da como resultado una superficie total del sector de 80.683 m<sup>2</sup>, excluida la lámina de agua.

Cabe pensar que la diferencia entre ambas superficies, a parte de los pequeños ajustes que se realizan y asumen con el levantamiento topográfico en el perímetro de las parcelas, parece hallarse al definir y descontar la superficie de lámina de agua del Ramal del Canal de Castilla.

Posterior al levantamiento topográfico del sector, se ha realizado un levantamiento para fijar los límites y la superficie de las tres parcelas situadas en la zona Sur del sector, pertenecientes a INBROSER S.L., propietario mayoritario del ámbito, Las parcelas se identifican con las siguientes referencias catastrales: Polígono 15 parcela 33 Santa Ana 34900A015000330000JT

Polígono 14 parcela 10 Escucha Gallos 34900A014000100000JZ

PSPadre Faustino Calvo 122518106UM7521N0001TY

Este último levantamiento confirma los datos de superficie anteriormente indicados.

Por tanto, se utilizan como datos de partida los obtenidos en el estudio topográfico del sector y el levantamiento topográfico posterior, para fijar los límites de las parcelas propiedad de INBROSER. Ambos se adjuntan al presente Plan Especial de Reforma interior.

El PGOU fija además las siguientes Determinaciones de Ordenación General:

Uso predominante:

El uso predominante es el residencial y usos compatibles son equipamiento y terciario. No se especifican usos prohibidos.

Edificabilidad máxima:

En usos privados por cada hectárea del sector, no teniendo en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas en aplicación de lo estipulado en el artículo 86 bis.

La edificabilidad fijada en la ficha del sector, según el PGOU de Palencia es de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie del sector, excluidos los Sistemas Generales es de 58.800 m<sup>2</sup>, por tanto la edificabilidad total del sector es de 32.340 m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se reparte en función de los índices de variedad de usos detallados en la ficha del sector en el PGOU de Palencia.

Índice de variedad de uso:

Destinada a usos compatibles con el predominante. Este índice debe ser igual o superior al 10%, en este caso es del 10% y está dedicado a los espacios de equipamiento privado.

Otros usos 10% s/E: 32.340 m<sup>2</sup> x 0,10 = 3.234 m<sup>2</sup>.

Índice de variedad tipológica:

Se establecen en la ficha del sector, los siguientes índices de variedad tipológica:





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Residencial 90% de la edificabilidad total  $32.340 \text{ m}^2 \times 0,90 = 29.106 \text{ m}^2$

Vivienda colectiva 67%: El 30% en vivienda c. pública  $29.106 \text{ m}^2 \times 0,30 = 8.732 \text{ m}^2$

El 37% en vivienda c. libre  $29.106 \text{ m}^2 \times 0,37 = 10.769 \text{ m}^2$

Vivienda unifamiliar: El 33% en vivienda unifamiliar:  $29.106 \text{ m}^2 \times 0,33 = 9.605 \text{ m}^2$

Índice de integración social:

En la Modificación Puntual del PGOU. Ficha PERI5, se establece de acuerdo con el RUCyL. Artículo 87, la reserva para vivienda de protección pública en el 30% de la edificabilidad residencial.

El 30% en vivienda pública  $29.106 \text{ m}^2 \times 0,30 = 8.732 \text{ m}^2$

Esta edificabilidad se asocia a la tipología de vivienda colectiva de protección pública.

Cumplimiento del artículo 86 Bis: densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

La Modificación Puntual del PGOU de Palencia. Normativa Urbanística. Ficha PERI 5.

Reduce la densidad mínima de vivienda establecida en la Normativa urbanística. Fichas PERI5 del PGOU de Palencia de 40 viviendas/Hectárea a 30 viviendas/Ha., dentro de los límites establecidos por el RUCyL en su artículo 86 bis.

Densidad máxima de viviendas del sector, según la ficha de PGOU de Palencia 50 viviendas /Hectáreas. Aplicado a la superficie del sector  $58.000 \text{ m}^2 = 5,88 \text{ Ha}$ , supone 294 viviendas.

Densidad mínima de viviendas del sector, según Modificación Puntual de PGOU de Palencia en la ficha del PERI5 es de 30 viviendas /Hectárea. Aplicado a la superficie del sector  $58.000 \text{ m}^2 = 5,88 \text{ Ha}$ , supone 176 viviendas.

Para el cómputo de la densidad de vivienda se descuenta, tal y como indica el Reglamento de Urbanismo, la superficie de los terrenos reservados para los Sistemas Generales en este caso los vinculados al Canal de Castilla que suponen  $21.883 \text{ m}^2$

Con lo que se obtiene superficie del sector excluidos los Sistemas Generales  $58.800 \text{ m}^2$

Cumplimiento del artículo 87: Reserva para viviendas con protección pública.

La Modificación Puntual del PGOU. Normativa urbanística. Ficha PERI5, se establece de acuerdo con el RUCyL. Artículo 87 la reserva mínima para vivienda de protección pública en el 30% de la edificabilidad residencial.

Edificabilidad Residencial  $29.106 \text{ m}^2$ . El 30% en vivienda pública son  $8.732 \text{ m}^2$ .

Cumplimiento del artículo 88: Inclusión de Sistemas Generales en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Se señala en la ficha del sector la superficie de los Sistemas Generales  $21.883 \text{ m}^2$  vinculados al Canal de Castilla, gráficamente ubicados a ambos lados del Ramal del Canal. El Plan General no establece en la ficha, a excepción de la superficie total, ningún criterio para su dimensionamiento, diseño y ejecución, tal y como se indica en el artículo 83.4. Del RUCyL

*“4. Asimismo, para cada uno de los elementos de los sistemas generales que aún no estén ejecutados, el Plan General debe indicar los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos privados que deban pasar a titularidad pública.”*

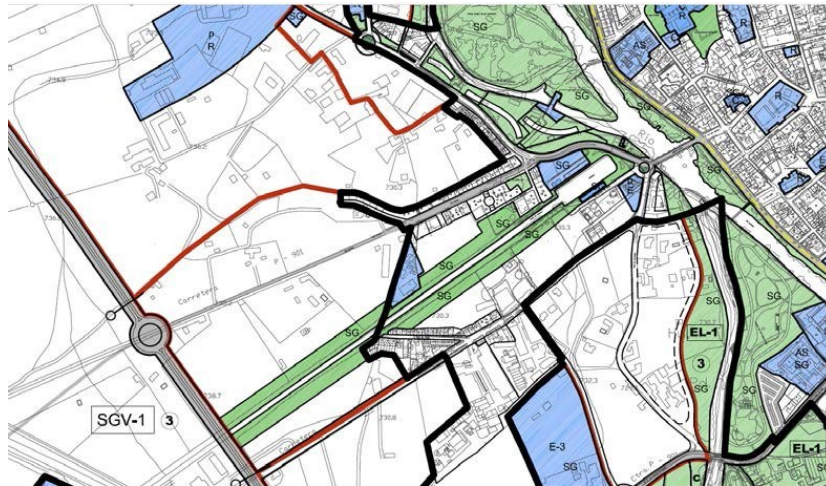
Por tanto en el Plan Especial de Reforma Interior 5, se mantiene la superficie indicada en la Ficha del PGOU de Palencia,  $21.883 \text{ m}^2$  ya que en la documentación gráfica, ni en la escrita, existen criterios suficientes para su correcto dimensionamiento diseño o ejecución. La disposición de los mismos se



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

hace teniendo en cuenta su posición y diseño en el plano que acompaña a la ficha y en el plano N° 4 del PGOU de Palencia: Sistemas Generales y Dotaciones Locales.



30. extracto del Plano N° 4 del PGOU de Palencia. Sistemas Generales y dotaciones Locales

Por otro lado, los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla, más concretamente al Ramal que une este con la Dársena de Palencia, se propone desde el PGOU de Palencia como:

Pto. 6.1.1.5”... *La consolidación de un espacio lineal verde paralelo al paso del Canal de Castilla*”

Pto. 5.3 “*Utilización de hecho de itinerarios de paseo habituales, los ciudadanos hacen suyo el paisaje que recorren habitualmente, constatando una reivindicación ciudadana hacia el disfrute de estos valores por parte de todos*”.

En el artículo 48.a) del RUCyL en el punto a)1ª de este mismo artículo, se establece que :”*Los terrenos se entregarán completamente urbanizados excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector*”

En este caso, los Sistemas Generales, aunque interiores al sector físicamente, no son determinantes para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Reforma Interior 5, constituyen solo una parte de un conjunto que se extiende al sector contiguo SUZ-11.R, tratándose de un espacio para el conjunto de la ciudad.

Por tanto se realiza consulta al Ayuntamiento de Palencia, Servicio de Urbanismo, con el fin de establecer a quién corresponde la urbanización de los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla incluidos en el sector, trasladando la consulta a la Junta de Castilla y León, desde donde responden: “...*La pregunta es si un SSGG es necesario para el desarrollo de un sector o puede llegar a transformarse sin ejecutarlo*”. Aclarando a este respecto que“...*En este caso las parcelas pueden transformarse en solares mediante su servicio en el su frontal límite con otras vías locales*.”

Y por tanto existe el deber de cesión de las parcelas sobre las que se asienta el Sistema General vinculado al Canal de Castilla, pero no su urbanización.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

CUADRO RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:  
COMPARACIÓN DE LA SITUACIÓN INICIAL DE LA FICHA DEL PERI 5 Y LA SITUACIÓN DEFINITIVA DE  
LA FICHA DESPUÉS DE APROBARSE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

FICHA PGOU PERI 5	Ficha INICIAL PERI5	Ficha DEFINITIVA
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	83.748 m <sup>2</sup>	80.683 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	21.883 m <sup>2</sup>	21.883 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL SIN SS-GG	61.865 m <sup>2</sup>	58.800 m <sup>2</sup>
MÁXIMA EDIFICABILIDAD (0,55m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	34.026 m <sup>2</sup>	32.340 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (90%)	30.623 m <sup>2</sup>	29.106 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD OTRO USOS (10%)	3.403 m <sup>2</sup>	3.234 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA VIVENDA (50 viv /Ha)	309 viv.	294 viv.
DENSIDAD MÍNIMA VIVENDA (30 viv /Ha) Modificación Puntual ficha PERI5	185 viv.	176 viv.

FICHA PGOU PERI 5	Ficha INICIAL PERI5	Ficha DEFINITIVA
USO PREDOMINANTE	Residencial	Residencial
USOS COMPATIBLES	Equipamiento, terciario	Equipamiento, terciario
MÁXIMA EDIFICABILIDAD (0,55m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	34.026 m <sup>2</sup>	32.340 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (90% E. Total)	30.623m <sup>2</sup>	29.106 m <sup>2</sup>
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (30% ER)	Vivienda protegida 30% E.R. Vivienda libre 37% E.R.	8.732 m <sup>2</sup> 10.769 m <sup>2</sup>
OTROS USOS (10% E. Total)	3.403 m <sup>2</sup>	3.234 m <sup>2</sup>
INDICE DE VARIEDAD DE USOS	Vivienda Colectiva 67% E.R. Vivienda unifamiliar 33% E.R.	19.501 m <sup>2</sup> 9.605 m <sup>2</sup>



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## CAPITULO 2. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA.

Según se establece en la ficha del PGOU de Palencia sobre elPERI5.

### **DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

La ordenación del ámbito deberá contemplar la reserva del sistema general Canal de Castilla como espacio libre de uso público. Se deberá prever una conexión entre las dos márgenes del Canal, con el objeto de fomentar la integración entre los tejidos urbanos que se desarrollan a ambos lados. La conexión debe integrarse con el viario existente o previsto, dando continuidad a los itinerarios y desplazamientos peatonales.

El desarrollo de esta conexión entre los dos márgenes del Ramal del Canal de Castilla, supone la ejecución de una pasarela elevada sobre el Ramal del Canal de Castilla, en el ámbito del sector, en los espacios vinculados al mismo y designados a los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla. Dicha pasarela se situaría en suelo de los Sistemas Generales. En este Plan Especial se recomienda su posición en la zona más razonable, de manera que finalmente si se ejecutase la pasarela, quede vinculada a los itinerarios y viarios que se realizaran en la urbanización del PERI5, siendo este el requisito que se solicita en la Determinación General Potestativa de la Ficha del PGOU de Palencia del sector y es la que se releja en los planos de ordenación.

Los apoyos y desarrollo de la misma se sitúan en suelo de los Sistemas Generales, tal y como se deduce de la respuesta a la consulta realizada a la Confederación Hidrográfica del Duero, en relación a la viabilidad de la pasarela peatonal y las condiciones que debe cumplir. Se adjunta respuesta a la solicitud de la información por parte de confederación Hidrográfica del Duero.

Las características y desarrollo de esta conexión, debe cumplir las condiciones del Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla y de la Confederación Hidrográfica del Duero, que es el organismo de cuenca intercomunitaria dependiente del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, encargado de gestionar las aguas en la Cuenca del Duero.

En el Art 9. Afecciones sectorial. Del Plan Regional del Canal.

*“T.4. Nuevos Puentes a realizar:*

*Con respecto a los nuevos puentes a realizar sobre el Canal se contemplan dos situaciones:*

*Situación 1ª. A realizar en suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables: Los nuevos puentes deberán justificarse y estar propuestos en el correspondiente planeamiento municipal, o corresponder a actuaciones previstas en planes sectoriales no imponiéndose más limitaciones que aquellas derivadas de la necesidad de minimizar su impacto sobre el propio Canal, (en diseño, materiales y acabados).*

*Excepcionalmente podrán modificarse, en todo o en parte, las anteriores condiciones siempre que se justifique, por responder las obras a realizar a actuaciones previstas en el planeamiento municipal o en planes sectoriales, y siempre con las condiciones que se determinan para la Situación 1ª.”*

En ningún caso, con posterioridad a la aprobación de este Plan Regional, y para las Situaciones 1ª y 2ª, podrán localizarse nuevos puentes sobre las infraestructuras hidráulicas comprendidas en los Conjuntos definidos en estas Normas Reguladoras.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICACONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO, O.A.

DIRECCIÓN TÉCNICA

sbi/18-D2085

I+A PROYECTOS  
(A/A Dña. M<sup>a</sup> Carmen Arroyo Santander)  
C/ Modesto Lafuente 10 entreplanta-izda.  
34002 -PALENCIA- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA  
DEL DUEROSALIDA 011 Nº. 201900002303  
29/01/2019 11:58:03**SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE INSTALACIÓN DE UNA PASARELA SOBRE EL  
CANAL DE CASTILLA EN PALENCIA.**

Recibido su escrito en el que, en representación de I+A Proyectos y en calidad de Arquitecta redactora del Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI5) del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, solicita información sobre si es posible la realización de una pasarela peatonal entre las dos márgenes del Canal de Castilla (ramal de unión entre el canal y la dársena de Palencia), en el tramo conocido como "ramalillo", procede informar:

El Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla establece en su art. 9, T.4., limitaciones respecto a los nuevos puentes a realizar sobre el Canal, contemplándose dos situaciones:

**Situación 1<sup>a</sup>.** A realizar *en suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables*: Los nuevos puentes deberán justificarse y estar propuestos en el correspondiente planeamiento municipal, o corresponder a actuaciones previstas en planes sectoriales no imponiéndose más limitaciones que aquéllas derivadas de la necesidad de minimizar su impacto sobre el propio Canal (en diseño, materiales y acabados).

**Situación 2<sup>a</sup>.** A realizar *en suelos clasificados como Rústicos o no Urbanizables*: Los nuevos puentes deberán localizarse al menos a una distancia de 100 m de los elementos o edificaciones catalogados, debiéndose mantener en todo caso la continuidad de los caminos de explotación existentes o previstos en el presente plan Regional. El gálibo mínimo será de tres metros. En obras con gálibo inferior a 4,50 metros deberá mantenerse un gálibo no inferior a 4,50 metros en los accesos existentes o previstos. La medición del gálibo se realizará desde el nivel de la lámina de agua. El diseño, materiales y acabados deberán realizarse de forma que se minimice el impacto sobre el medio.

En base a lo expuesto, y a efectos de la explotación del canal y su infraestructura, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- Dado que se deberá mantener la continuidad de los caminos de explotación existentes o previstos en el Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla, los apoyos deberán estar fuera de los caminos de sirga. En el caso de que las zapatas de dichos apoyos estuvieran dentro de la zona de amojonamiento, estas deberán acabar enterradas, minimizando así el impacto del hormigón visto en el entorno del canal.
- El gálibo mínimo será de 3 m, midiendo dicha distancia desde el firme del camino de sirga a la parte inferior de la estructura, con el fin de garantizar la continuidad de los vehículos encargados de la explotación del canal y de posible maquinaria pesada destinada a reparaciones y mantenimiento de la infraestructura.

C/ MURO, 5  
47004 - VALLADOLID  
TEL.: 983 215 400  
FAX: 983 215 450

⚡

EZ ARMIÑO - DIRECTOR ADJUNTO - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 25/01/2019 12:35:49  
JFEUIUBQYEETJ9B9K8+81548416158 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>

Folio 1 de





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO



pág. 2

- El diseño, materiales y acabados deberán realizarse de forma que se minimice el impacto sobre el medio.
- El Canal de Castilla está declarado bien de interés cultural con categoría de conjunto histórico, por Decreto 154/1991 de 13 de Junio de la Junta de Castilla y León, contando con unas normas reguladoras y de protección incluidas en el referido Plan Regional del Canal de Castilla, aprobado mediante Decreto 205/2001 de 2 de Agosto, por lo que para la realización de cualquier obra en la zona de entorno del canal (200 m desde sus márgenes) es necesaria la correspondiente autorización tanto de la Confederación Hidrográfica del Duero como del Ministerio de Cultura y Deporte (Dirección General de Bellas Artes y Patrimonio Cultural). Por lo tanto, **se deberá dirigir solicitud de autorización de la obra a la Dirección General de Bellas Artes y Patrimonio Cultural. Esta autorización condicionará la emitida por este Organismo de cuenca y sin ella no se podrá ejecutar la obra.**

EL DIRECTOR ADJUNTO,  
(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)

Javier Fernández Armíño





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## TITULO IV: ORDENACIÓN DETALLADA

Las determinaciones de ordenación detallada propuestas, que se incluyen en los capítulos siguientes, se refieren exclusivamente a la ordenación en el ámbito específico de aplicación del Plan Especial y conforme a sus propias competencias.

No se suprimen, modifican o alteran, las Determinaciones de Ordenación General del Planeamiento general vigente. El Plan Especial se ajusta a dichas determinaciones y se limita a completar aspectos de ordenación detallada, conforme lo establecido en Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### CAPITULO 1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Tal y como establece el artículo 101 del RUCyL La calificación urbanística comprende:

#### I.1 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 103 DEL RUCyL

Se cumple lo establecido en el artículo 103 de RUCyL. Al establecer la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado se aplicarán las siguientes reglas:

- a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.
- b) El aprovechamiento del subsuelo no excede del 20% del permitido sobre rasante, excepto en el uso de aparcamiento e instalaciones.
- c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y régimen de vientos.

Se busca la apertura de los edificios hacia las zonas verdes vinculadas al Canal de Castilla o espacios verdes privados, con las mejores orientaciones posibles.

- d) Se establecerán las medidas precisas para la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

En este caso desde el PGOU de Palencia se establecen unos Sistemas Generales vinculados al Canal, para la recuperación y la protección de su entorno más inmediato.

#### I.2 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 101 DEL RUCyL

La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado debe comprender:

La calificación urbanística. Se da cumplimiento al artículo 94 del RUCyL, tal y como se indica en el artículo 101 del RUCyL.

El uso predominante del sector es residencial y los usos compatibles son: Terciario y equipamiento. En el Plano de Ordenación Detallada, se distribuyen las manzanas y usos asignados. Se respetarán las siguientes condiciones:

- 1º. Está prohibido el uso residencial en sótanos y semisótanos, pudiéndose ubicar en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias a la vivienda

En este caso se deben tener en cuenta además la posición de las edificaciones en zona con riesgo de inundaciones, como ya se ha desarrollado en este mismo documento, disponiéndose a una cota tal, que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. En los garajes subterráneos y sótanos, se garantizará la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno,

- 2º. No es compatible cualquier uso con el uso de espacio libre público, a excepción del deportivo público al aire libre, los no constructivos vinculados al ocio y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10% de la superficie. No existen aparcamientos públicos bajo rasante en el sector.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

La densidad y edificabilidad del sector están determinadas por el PGOU de Palencia en la ficha del sector, teniendo en cuenta que la densidad del sector se redujo de 40 viviendas/ hectárea a 30 viviendas/ hectárea, según ORDEN FYM/1136/2018 por la que se aprueba definitivamente la modificación Puntual del PGOU de Palencia relativa a la ficha del PERI5. Para el establecimiento de estas determinaciones excluyen los terrenos reservados a sistemas generales y no se tiene en cuenta la edificabilidad destinada a las dotaciones urbanísticas públicas (Art 86 bis.3 del RUCyL)

Se asigna a cada manzana la tipología edificatoria y se regula en el presente documento los usos, tipologías y la intensidad de uso, estableciendo ordenanzas específicas para cada uno de ellos o asumiendo lo dispuesto las Normas técnicas aplicables en el caso de no existir una regulación.

En el punto 3 del Artículo 94 se especifica que: *“la calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas. “*

El PGOU de Palencia establece en la Ficha del Peri 5 la edificabilidad del sector, la del uso residencial y otros usos. Estableciendo además, sus tipologías edificatorias: vivienda unifamiliar intensiva o extensiva, edificación abierta, vivienda colectiva.

Define además la máxima altura de la edificación 4 alturas, este Plan Especial asume estas determinaciones de Ordenación Detallada y establece:

1/ La altura máxima de la vivienda colectiva en 4 plantas, máximo una altura de 13,90 metros, según el art 122 del PGOU de Palencia.

2/ Para la vivienda unifamiliar extensiva o intensiva la altura máxima es de 2 plantas 7,50 metros de altura a cornisa, igual que el resto de la vivienda unifamiliar del sector.

3/ En las zonas dotacionales, equipamiento público y privado, la altura máxima está limitada a lo establecido para estas zonas de ordenanza según el PGOU de Palencia 3 plantas, es decir una altura máxima a cornisa de 10,70 metros (art 122 del PGOU)

4/ El uso terciario, es un uso compatible en este Plan Especial, la altura máxima es de 3 plantas, 10,70 metros, estando dentro de los parámetros de la zona.

A demás, la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado comprende, según el art. 101 del RUCyL:

*“b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis).*

*c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).*

*d) Delimitación de unidades de actuación (artículo 108).*

*e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).*

*f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).*

*g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).”*

Se da cumplimiento a estas determinaciones en los capítulos siguientes:

## CAPITULO 2. SISTEMAS LOCALES DE VIAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 104 DEL RUCYL. En suelo urbano no consolidado.

La red viaria local del sector se ha diseñado estableciendo los criterios más adecuados a la división física del sector y en función de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 95 es aplicable solo a suelo urbano consolidado



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## II.1 SISTEMAS LOCALES DE VIAS PÚBLICAS

Se dejará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, al menos la mitad serán de uso público. Tomando como referencia una plaza de 10 m<sup>2</sup>

Para el diseño del sistema local de vías públicas, se ha tenido en cuenta el posible movimiento de la población, la posición de los viarios perimetrales, su posible conexión con el nuevo viario, así como la capacidad del propio sector una vez ejecutado.

La precisión de la red de transporte público se realizará en el proyecto de urbanización, de acuerdo con la disposición del sector, sus necesidades y las previsiones del Ayuntamiento de Palencia (artículo 104.3.a)

Edificabilidad total del sector 32.340 m<sup>2</sup>.

Plazas de aparcamiento por normativa: 324 plazas de las cuales 162 plazas deben de ser públicas.

En el sector se diseñan 259 plazas públicas, anejas a la red viaria, con la superficie de referencia señalada en el punto 2 art.104 RUCyL de 10 m<sup>2</sup> (5 x 2 metros).

El resto de las plazas de aparcamiento se ubicarán dentro de las parcelas o edificios según lo establecido para cada uso. En este caso el número mínimo de viviendas asignadas al sector son 176, por tanto habrá un mínimo de 176 plazas de uso privado.

Por tanto, las plazas mínimas previstas en el sector son 435 plazas, de las que como se ha indicado antes 259 son públicas, por lo que se cumplen sobradamente las condiciones establecidas en el artículo 104 del RUCYL.

La reserva de plazas aparcamiento previstas en el Plan Especial da cumplimiento a lo establecido en la Normativa urbanística del PGOU de Palencia:

### ARTÍCULO 63. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN FUNCIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS:

Se deberá cumplir lo regulado en el artículo 63 del PGOU de Palencia.

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 y EL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS, Decreto 217/2001

*LEY 3/1998. CAPÍTULO II Barreras Urbanísticas Art. 13. Principios generales.*

*“Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad, a todas las personas a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario, cuyas características básicas, se desarrollarán reglamentariamente, y en particular las relativas los siguientes elementos:*

*a) Los elementos de urbanización*

*b) El mobiliario urbano”*

El proyecto de urbanización cumplirá con las determinaciones contenidas en la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras en cuanto a elementos como: viarios, aceras calzada, pasos de peatones, vados y todos aquellos elementos regulados.

*“Art. 15. Aparcamientos reservados para vehículos con personas de movilidad reducida.*

*1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el*



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

número de plazas alcance a diez se reservará como mínimo una. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad. El Ayuntamiento correspondiente vigilará para que estos aparcamientos se encuentren libres de cualquier obstáculo que impida o dificulte el estacionamiento.

3. Reglamentariamente se fijarán las dimensiones y requisitos mínimos de las mencionadas plazas de estacionamiento.”

Se disponen 20 plazas para personas con movilidad reducida de las 259 plazas públicas diseñadas. El diseño de estas plazas cumplirá lo establecido en la normativa vigente.

A lo largo del presente documento se ha indicado que, así como la zona sur del sector da frente al Paseo de Padre Faustino Calvo y se pueden materializar las conexiones del nuevo viario con la trama existente, los posibles enlaces con la Avenida Viñalta en la zona Norte del sector, tal y como están planteados en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, no dependen del desarrollo y posterior urbanización del Sector, sino, del desarrollo y urbanización de un sector de suelo urbanizable delimitado SUZ-11R y de una actuación aislada de expropiación, concretamente la AA-E.17.1, cuyo objeto es la apertura de un viario de comunicación entre el PERI5 y la Avenida de Viñalta 27, siendo este, tal y como indicó el informe del servicio de obras del Ayuntamiento de Palencia para la aprobación inicial del Plan Especial, al menos uno de los dos accesos es imprescindible. Entendiendo que es más factible el acceso que supone la actuación aislada de expropiación AA-E 17.1 que depende del Ayuntamiento y permite un mejor acceso. Pudiendo llevarse a cabo su urbanización al mismo tiempo que la urbanización del sector del sector.

Con la incorporación del extremo de la parcela 33 polígono 15, se consigue la conexión con la Travesía del Canal Viñalta, una vía estrecha y secundaria de acceso a vados.



31. Imagen aérea y composición de la zona de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana y frente Norte del sector.

Esta conexión es insuficiente y no garantiza una comunicación suficiente con la ciudad.

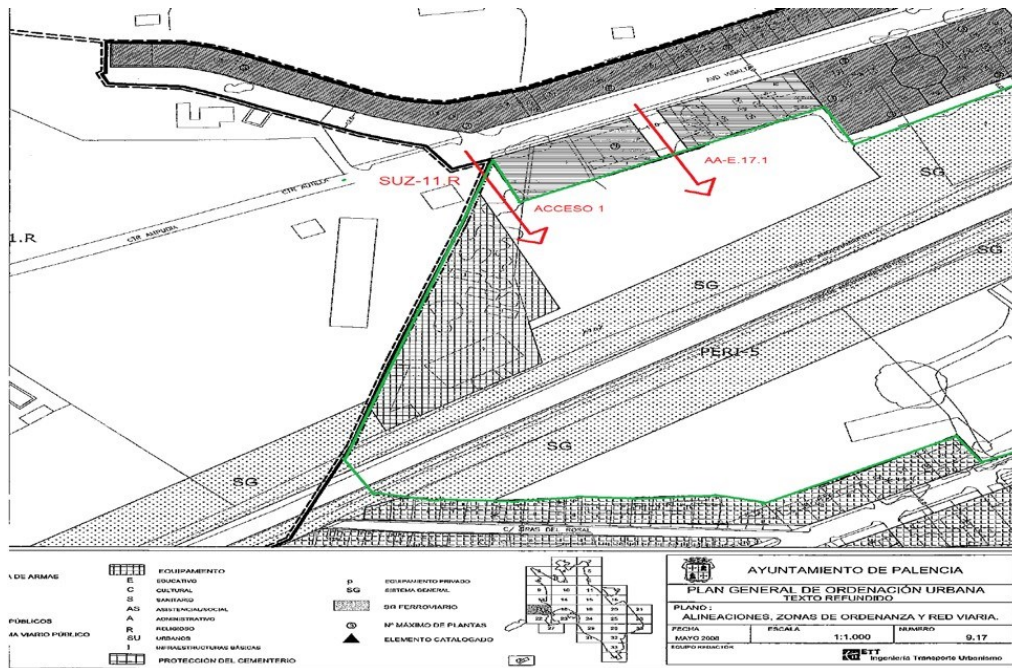


CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Por otro lado los servicios de infraestructuras necesarios para el abastecimiento del sector (gas, electricidad, redes de telecomunicaciones,..) no son ejecutables si no es a través de estos enlaces anteriores.

Situación de los accesos:



32. Imagen: Extracto del PGOU de Palencia Plano 9.17 Alineaciones, zonas de ordenanza y Red viaria.

El primer acceso, se plantea en el extremo Noroeste del sector en parte de la superficie del actual CEAS. En la documentación gráfica del PGOU de Palencia, se elimina parte de la superficie de este centro como espacio de equipamiento público, precisamente para poder gestionar dicho acceso, pero para su ejecución hacen falta terrenos que dependen del desarrollo del sector contiguo, en suelo urbanizable. Ficha SUZ-11.R. Lo que complica su realización.

El segundo acceso, está programado como una actuación aislada de expropiación AA-E.17.1. Se observa en la imagen recortada del plano 9.17 alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria del PGOU de Palencia, la posición de estos nuevos accesos y únicos a esta zona Norte del sector.

Se incorpora la ficha del PGOU de Palencia correspondiente a esta actuación:



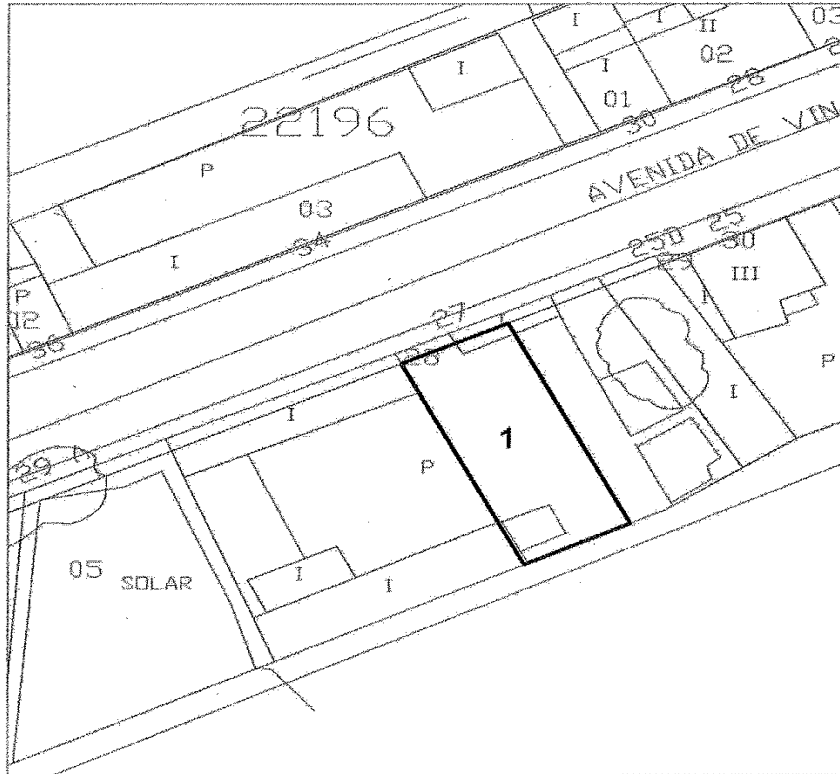


CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Gestión y ejecución

**ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN** **AA-E.17.1**



E 1/500

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN</b>		<b>AA-E.17.1</b>
<b>OBJETO</b>	Apertura de viario en Avenida de Viñalta	
<b>SITUACIÓN</b>	Avenida de Viñalta 27	
<b>UNIDAD URBANA</b>	<b>U-13</b>	

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.17
	Gestión	11.17

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m <sup>2</sup> )	342,00
Calificación	Viario
Uso predominante de la unidad urbana	Residencial
Edificabilidad media de la unidad urbana (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,53
Instrumento de gestión	Proyecto de expropiación
Plazo de ejecución	Cuatro años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	24196-28
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	342,00
Superficie edificada en la parcela (m <sup>2</sup> )	89,00
Aprovechamiento de parcela correspondiente a la edificabilidad media (m <sup>2</sup> )	181,26





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

En base al informe del servicio de obras y al informe del servicio de planeamiento y gestión urbanística, que establece como imprescindible la apertura de al menos uno de los dos viarios.

La apertura de este viario será la que corresponde a la actuación aislada de expropiación AA-E.17.1, La urbanización del viario debe realizarse como máximo conjuntamente con la urbanización del sector.

## II.2 SERVICIOS URBANOS

Artículo 104.5 del RUCyL, al establecer las determinaciones de ordenación detallada debe definirse el sistema local de servicios urbanos, resolviendo el ciclo del agua (distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario o instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración, justificando el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero en este caso).

Así mismo, debe resolverse el suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y su caso en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Se solicitan informes de los suministradores de agua, gas, electricidad, así como el sistema de saneamiento y su conexión con las redes existentes y las municipales. Los operadores de servicios públicos como Gas, redes de telecomunicaciones y electricidad, remiten la obtención de información sobre sus infraestructuras en la zona afectada del PERI 5 a INKOLAN- *agrupación formada por la mayor parte de los grandes operadores de servicios públicos.*- a través de dicha página se obtiene documentación gráfica y escrita, que se adjunta al presente documento, sobre las infraestructuras de gas natural, Iberdrola distribución eléctrica, redes de telecomunicaciones. Aquona, responsable de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua informan de manera independiente, se adjunta la documentación obtenida en el presente Plan Especial.

En la zona Norte a falta de la ejecución del viario de conexión con la Avenida Viñalta del que es objetivo la Actuación aislada de expropiación AA-E.17.1 se dejan planteadas las conexiones en el encuentro con esta zona.

Los esquemas correspondientes a los servicios urbanos se recogen en los planos de ordenación PO-07 a PO-12.

### EL CICLO DEL AGUA

La red de abastecimiento dotará al sector de la cantidad de agua necesaria para cubrir las necesidades de los distintos usos previstos, realizando las tomas, zona Norte y zona Sur, por derivación de los ramales principales de abastecimiento del municipio, de los que partirán las derivaciones necesarias.

A partir de estos puntos de conexión se diseña y traza una red mallada por los viales o espacios públicos no edificables. En principio esta red abastecerá a las parcelas por gravedad, siendo el proyecto de urbanización el que calcule y resuelva objetivamente, si es necesaria la colocación en algún punto grupo de presión.

Se prevé la instalación de hidrantes de protección contra incendios, situándolos a una distancia inferior a 100 metros y en zonas de fácil maniobra y acceso.

Las hipótesis de cálculo para los caudales y la sección de las conducciones se realizan para el caso más desfavorable y la máxima densidad de vivienda del sector, 294 viviendas. Teniendo en cuenta siempre que cualquier tipo de infraestructura debe dividirse en dos ámbitos por la posición del Ramal del Canal de Castilla.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Se debe conservar en la futura urbanización, la instalación existente de captación de agua desde el Ramalillo del Canal de Castilla hasta la planta de Repsol Lubricantes y Especialidades S.A en el Paseo Padre Faustino Calvo 23, a la que da servicio para su correcto funcionamiento. Manteniéndose bajo los futuros Sistemas Generales vinculados al Canal y los nuevos viarios VL-D y VL-E.

RED DE SANEAMIENTO El plan general en su memoria vinculante de ordenación prevé para los desarrollos previstos en la margen derecha: *“...no presentan importantes problemas en cuanto al saneamiento, ya que las aguas fecales se pueden conducir a través de la red existente, al colector que cruza baja el tablero del puente nuevo, y a través del emisario que bordea el río Carrión, puedan llegar hasta la depuradora.*

*Así mismo, dada la proximidad del río, las pluviales se pueden evacuar sin grandes problemas, al cauce.”*

Aunque no existe red separativa en la ciudad de Palencia como se deduce de la información gráfica, facilitada por Aquona, se plantea en el sector un sistema separativo ambas con entronque a la red de saneamiento que bordea y atraviesa el sector, suficientemente capaz según datos de la empresa suministradora de soportar el caudal de ambas zonas, Norte y Sur.

La zona Norte, la red de fecales se conectará además con el colector de 500 de diámetro que discurre bajo la calle los Molineros, dejando la red comunicada en dos puntos.

Teniendo en cuenta la pequeña superficie que supone el sector, no es necesario establecer en el mismo un sistema de depuración a mayores que el existente en Palencia.

#### REDELÉCTRICA

Por el Paseo de Padre Faustino Calvo discurre una línea de media tensión, plano de información PI-07, desde donde se alimenta a los dos futuros centros de transformación necesarios en la zona sur y desde donde se distribuye por los viarios y espacios libres públicos la nueva red eléctrica que dará servicio a la zona. Estos centros de transformación se situarán en las zonas privadas según el art 173.3 del PGOU y se procurará la integración de estos centros con la edificación.

La zona Norte, con otros dos centros de transformación, todos ellos calculados en previsión de las futuras demandas del sector, se conectarán a la red existente a través del nuevo viario que conectará al sector y a la Avenida Viñalta del que es objetivo la Actuación aislada de expropiación AA-E.17.1

El Plano de Ordenación PO- 09 y el PO-10 recogen respectivamente el esquema de la red eléctrica y el alumbrado público.

#### REDES DE TELECOMUNICACIONES

De los datos facilitados por la empresa suministradora a través de INKOLAN- *agrupación formada por la mayor parte de los grandes operadores de servicios públicos.*- tal y como se muestra en el plano de información PI-06, existen líneas de telecomunicaciones en el perímetro del sector, en el Paseo de Padre Faustino Calvo, dando servicio a las viviendas de la Calle eras del Rosal y en la Avenida Viñalta, por lo que la nueva red de telecomunicaciones del sector preverá las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y establecerá puntos de conexión a las existentes, posibilitando además dar cabida al mayor número de operadores.

En el proyecto de urbanización se diseñarán las redes de acuerdo con las condiciones de servicio de los operadores, en cumplimiento de la Ley11/2022, de 28 de junio General de telecomunicaciones, así como la normativa vigente en materia de telecomunicaciones y a los límites en los niveles de emisión



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

radioeléctrica tolerables fijados por el estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

### GAS NATURAL

De los datos facilitados por la empresa suministradora a través de INKOLAN- *agrupación formada por la mayor parte de los grandes operadores de servicios públicos.*-

Se diseña la red de gas natural, estableciendo puntos de conexión en la red existente en paseo de Padre Faustino Calvo, para los nuevos desarrollos y continuando la existente en la posición del camino de acceso posterior a las viviendas existentes, estas últimas con el servicio ya establecido.

### CAPITULO 3. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

#### CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 105 DEL RUCyL.

La reserva del sistema de espacios libres públicos en suelo no consolidado es de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

Garantizándose su adecuado soleamiento, debiendo destinar al menos el 50% de su superficie a la plantación de especies vegetales.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el art.105.2 del RUCyL, para su posición y desarrollo:

Se deben evitar zonas residuales para su implantación, con una superficie unitaria mínima de 500 m<sup>2</sup> y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Además en su interior debe preverse una zona no inferior a 200 m<sup>2</sup> para juego infantil con el equipamiento adecuado para su función.

Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

Tal y como se indica en la Ficha del sector se sitúan, preferentemente estos espacios vinculados al Sistema General del Canal que actuará como elemento vertebrador y por tanto su vegetación tendrá características adecuadas a este entorno y tipo de flora.

Edificabilidad total del sector 32.340 m<sup>2</sup>

Superficie suelo espacios libres públicos debe de ser de 4.851 m<sup>2</sup>.

La superficie de suelo asignada en la propuesta del PERI 5 es de 4.879 m<sup>2</sup>. Esta superficie se divide en tres zonas:

Una plaza pública (956 m<sup>2</sup>) situada en la zona Norte, favoreciendo la apertura de los espacios reservados para vivienda colectiva pública a los Sistemas Generales vinculados al Canal, lo que propicia un mejor soleamiento y permeabilidad con este corredor verde en el que proyecta convertirse el Canal y los espacios adyacentes.

La segunda zona, de espacios libres ajardinados se sitúa al Oeste del sector, absorbiendo la alineación irregular y de diversa composición que presentan los cerramientos traseros de las viviendas que se alinean hacia la calle Eras del Rosal y que dificultan enormemente disponer cualquier otro elemento que regule y unifique este frente (1.907m<sup>2</sup>).

La tercera ubicación para los espacios libres públicos ajardinados, (2.016 m<sup>2</sup>) se sitúa como remate de las construcciones existentes en el Paseo de la Dársena de Canal, igualmente abiertos a los Sistemas



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Generales del Canal, como en los casos anteriores y como frente o espacio intermedio con el resto del espacio asignado al uso dotacional Privado.

#### CAPITULO 4. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

##### CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 106 DEL RUCYL.

En suelo no consolidado 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

Edificabilidad total del sector es de 32.340 m<sup>2</sup> Por tanto la superficie para la reserva del sistema local de equipamiento público debe ser de 3.234 m<sup>2</sup>.

Tanto en la ficha del sector, como en el PGOU de Palencia, Plano 9.17 alineaciones, zonas de Ordenanza y red viaria, el equipamiento público previsto para el PERI 5, se sitúa en una parte de la superficie actual del CEAS, Centro Social Municipal de Allende el Rio.

Esta zona de equipamiento dotacional rompe la linealidad de los Sistemas Generales vinculados al Canal en su zona Norte.

De tal manera que, la superficie del actual CEAS dentro del sector es de 5.957m<sup>2</sup>. Esta superficie se divide, según plano número 9.17 y la ficha del sector del PGOU de Palencia, en dos zonas: una de superficie de 5.258 m<sup>2</sup> destinada a equipamiento público y la segunda de superficie 699 m<sup>2</sup>, formará parte del nuevo viario que dé acceso a la zona norte del sector.

La superficie de equipamiento público en cumplimiento del RUCyL para el sector es de 3.234 m<sup>2</sup>, existe una diferencia a mayores de 2.024 m<sup>2</sup>.

Por último, el compromiso de construcción por la administración competente no sería necesario, ya que en la actualidad el Centro de Acción Social está construido y funcionando y cuenta con la superficie que ha considerado oportuna el PGOU.

#### CAPITULO 5. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

##### CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 107 DEL RUCYL.

Y del PGOU de Palencia, Memoria Vinculante. Gestión 2.21.

*Según el art 107 del RUCyL:” Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:*

*a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*

*b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.*

*c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.*

*d) 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.*



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

El Plan General de Palencia establece en la memoria vinculante de gestión los coeficientes de ponderación correspondientes a los diferentes usos, para los sectores de suelo urbano no consolidado en los que dicho Plan General establece la ordenación pormenorizada.

Siendo el instrumento de planeamiento que establece la ordenación detallada, el que debe establecer las condiciones para su ejecución, los coeficientes del PGOU tienen un carácter orientativo.

#### V1. COEFICIENTES DE PONDERACION

El uso predominante del sector es el de mayor superficie edificable, en este caso corresponde a la vivienda colectiva libre con 10.769 m<sup>2</sup> edificables, (con un 37% de la edificabilidad residencial y un 33% sobre la edificabilidad total del sector).

Por tanto para el cálculo del aprovechamiento medio, la determinación de los coeficientes de ponderación y los derechos de los propietarios del suelo, partimos del uso predominante del sector, vivienda colectiva libre, al que le corresponde el coeficiente de ponderación 1,00.

Definiendo el resto de coeficientes de ponderación según lo establecido en el art. 107c): *“Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.”*

#### VIVIENDA COLECTIVA LIBRE VCL Uso predominante.

Se toma como referencia para el cálculo de los coeficientes de ponderación, con la finalidad de que estos se ajusten lo más posible a la realidad del mercado actual, los datos obtenidos de fuentes como: Ministerio de la vivienda, TINSA, sociedad de Tasación y datos obtenidos de varias inmobiliarias de la capital Palentina.

En ellos se refleja para Castilla y León un incremento moderado del precio y de la venta viviendas fundamentalmente entre finales de 2017, 2018 y 2019. Siempre muy por debajo de los máximos históricos alcanzados en la región en el tercer trimestre de 2007, previo a la crisis económica. Estos valores moderados se mantienen en el primer trimestre de 2019, aunque en todas las publicaciones se muestran muy cautos en cuanto la posible evolución a lo largo de los siguientes años. En Palencia con una oferta media-baja, que se ha incrementado moderadamente en los últimos dos años la construcción de nueva vivienda tanto vivienda colectiva como en vivienda unifamiliar mucho más esta última esta y en auto promoción.

La vivienda colectiva se sitúa principalmente en zonas consolidadas del centro urbano (antiguos edificios demolidos y rehabilitados) y en menor medida zonas periféricas como la antigua balastera.

Precio venta vivienda colectiva libre 1.753 €/m<sup>2</sup> útiles.

Coeficiente de Ponderación: 1,00

#### VIVIENDA UNIFAMILIAR

Sobre la misma base que en el caso anterior, se extraen datos de Tinsa, sociedad de Tasación, inmobiliarias de la capital Palentina y precios de viviendas unifamiliares en autopromoción en el sector 11 y 12 de la Capital que son los sectores que recogen casi la totalidad de la construcción de este tipo de viviendas, estos datos se extrapolan a la posición, características y edificabilidad de las parcelas en las que está prevista la construcción de vivienda unifamiliar del sector

Precio de venta vivienda unifamiliar: 2.100 €/ m<sup>2</sup> útiles.

Coeficiente de Ponderación: 1,20.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## VIVIENDA COLECTIVA PROTECCIÓN PÚBLICA VCP

El precio máximo de las viviendas de protección se obtiene de la página web de la junta de Castilla y León. Vivienda

### Vivienda protegida de precio general:

Modulo básico estatal 758 €

Ámbito municipal 1C coeficiente 1,84.

Precio máximo publicado 1.394,72 €/m<sup>2</sup> precio por metro cuadrado de superficie útil.

El Plan Especial contempla como superficie media útil para este tipo de viviendas 80 m<sup>2</sup>. Se debe tener en cuenta que, aparte del valor máximo sobre la superficie de la vivienda, se establece un valor y unas limitaciones para los anejos a la misma, trastero y garaje. Según el art 51.2 Ley 10/2013, de 16 de diciembre, última modificación 19 de septiembre de 2014:

*"2. Para los anejos, vinculados o no, el precio máximo de venta y el precio de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 60 por ciento del precio calculado conforme a lo dispuesto en el apartado anterior."*

Lo que supone que los elementos anejos tienen un precio de 836,83 €/m<sup>2</sup>, precios publicados y vigentes a día de hoy.

En el apartado 1 del referido artículo 51 se define el cálculo de precio máximo para las viviendas de protección pública, aplicando los coeficientes establecidos por orden de la consejería competente en materia de vivienda al módulo básico estatal vigente o en su defecto al precio básico autonómico que se establezca, en su caso, mediante la citada orden.

Como ya se ha indicado anteriormente, el coeficiente es 1,84 y de un precio máximo de 1.394,72 €/m<sup>2</sup> precio por metro cuadrado de superficie útil.

Precio venta vivienda colectiva protección general 1.394,72 €/m<sup>2</sup> útiles.

Coeficiente de Ponderación: 0,79

Vivienda joven en Castilla y León, Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

El ámbito municipal 1C coeficiente 2,07.

Precio máximo publicado 1.569,06 €/m<sup>2</sup> precio por metro cuadrado de superficie útil.

El Plan Especial contempla como superficie media útil para este tipo de viviendas 60 m<sup>2</sup>. Estas viviendas están entre 50 y 70 m<sup>2</sup> de superficie útil. Igual que en el caso anterior, aparte del valor máximo sobre la superficie de la vivienda, se establece un valor y unas limitaciones para los anejos a la misma, trastero y garaje. Lo que supone que los elementos anejos tienen un precio de 941,44 €/m<sup>2</sup>, precios publicados y vigentes a día de hoy.

Precio venta vivienda colectiva protección joven 1.569,06 €/m<sup>2</sup> útiles.

Coeficiente de Ponderación: 0,89

## OTROS USOS (Equipamiento privado).

Existen dos zonas establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior 5 para este uso. En la primera de ellas situada en el Paseo Dársena del Canal 1 existe una edificación de tipo vivienda unifamiliar aislada con actividad (escuela infantil Pícolo).



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

La segunda la establece este Plan Especial en una parcela aislada.

La situación actual de demanda para uso de equipamiento privado en las condiciones del sector, parcela única con edificación aislada en una zona de perímetro de la ciudad, es muy baja, lo que dificulta enormemente la estimación de un valor real. La rentabilidad de estos usos en un sector periférico y de transición es claramente inferior al de la vivienda, por lo que se le ha asignado el coeficiente de ponderación estipulado en el punto 2.1.2 de la Memoria Vinculante de Gestión Tomo VI. Del PGOU de Palencia. CP otros Usos 0,50.

Precio venta otros usos 876,50 €/m<sup>2</sup> útiles.

Coeficiente de Ponderación: 0,50

Notas:

- La justificación y actualización de los valores de repercusión del suelo para cada uno de los diferentes usos, se debe realizar en el posterior proyecto de actuación, que es el instrumento de gestión urbanística previsto según el art 234 del RUCyL, Gestión de las actuaciones integradas.

- Los valores tanto de vivienda libre como de las dotaciones urbanísticas privadas son una estimación sobre los valores actuales y en condiciones estables de mercado. Dada la situación variable del mercado inmobiliario se recomienda ajustar y actualizar en ese momento las valoraciones de las diferentes tipologías, obteniendo así costes y cargas reales para los inmuebles y las parcelas del sector. La situación que se produce en el transcurso de la tramitación del presente documento desde la pandemia del COVID-19, la posterior recuperación económica después del confinamiento, así como, la incertidumbre generada por la situación geopolítica y económica actual marcada por guerra entre Rusia y Ucrania ,con las graves consecuencias económicas. Marcan una situación anómala en el mercado actual y difícilmente valorable.

\_ Se ha supuesto un número de VPP Joven del 50% sobre la superficie edificable de la vivienda colectiva protegida. Sin perjuicio de que se puedan asignar otros valores o de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. Art.87 del RUCyL.

## V2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

A partir de los datos sobre coeficientes de ponderación obtenidos anteriormente, el cálculo del aprovechamiento del sector se realiza en base o a partir del supuesto de pormenorización de programa de vivienda descrito en punto"II.2. Descripción cuantitativa de la propuesta. En el supuesto de adjudicarlo a la vivienda joven un 50 % del total de la edificabilidad de la vivienda colectiva protegida.

Se elabora la tabla de aprovechamientos para el PERI5.

La superficie total del sector, incluidos los Sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla, es de 80.683 m<sup>2</sup>. Según el art 107 "d) *De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como de carácter local, que ya están afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*"

En este caso en el ámbito del Plan Especial se grafía una zona dotacional pública en el extremo Noroeste, destinada en la actualidad a Centro Social Municipal de Allende el Río, aunque varía la superficie actual de la actual parcela con respecto a la que formará parte del sector, esto no afecta al centro construido ni a sus dotaciones, por lo que es razonable pensar que no afectara a su actividad.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Por tanto se descuenta de la superficie total del sector: la superficie dotacional privada del CEAS de 5.258 m<sup>2</sup>, la superficie perteneciente al sector del polígono 15 parcela 29, de superficie 4.651 m<sup>2</sup> y Polígono 14 parcela 9005, de superficie 5.812 m<sup>2</sup> que comprenden las zonas de amojonamiento y caminos de sirga a ambos lados del Canal de Castilla, que corresponden a dotaciones urbanísticas públicas existentes ya afectas a su destino. Lo que supone una superficie total del sector para el cálculo del aprovechamiento medio de 64.998 m<sup>2</sup>.

La superficie de la acera situada en el límite Noroeste, sin referencia catastral con una superficie de 650 m<sup>2</sup>, no se descuenta de la superficie del sector ya que no está afectada a su destino, por no resultar en la actualidad parte de los sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla, de los cuales formará parte según se establece en la ficha del PERI 5 en el PGOU de Palencia

Por tanto de la superficie total del sector de 80.683 m<sup>2</sup>, se descuentan 15721 m<sup>2</sup> de dotaciones urbanísticas existentes y usos afectos a su destino lo que supone 64.962 m<sup>2</sup> de superficie del sector para el cálculo del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio del sector resultante de las edificabilidades previstas en la ficha del Plan Especial de Reforma Interior 5 establecida en el PGOU de Palencia, debidamente ponderadas de acuerdo con los coeficientes de ponderación obtenidos en el apartado anterior, es de 0,4809 m<sup>2</sup>

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO				
USO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE P	USO	USO
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	%
RESIDENCIAL VCP				
VCP GENERAL	4.366	0,79	3.449,14	11,04%
VCP JOVEN	4.366	0,89	3.885,74	12,44%
RESIDENCIAL LIBRE VCL	10.769	1	10.769,00	34,46%
RESIDENCIAL UNIFAMIL.	9.605	1,2	11.526,00	36,89%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3.234	0,5	1.617,00	5,17%
<b>TOTAL</b>	<b>32.340</b>		<b>31.246,88</b>	<b>100,00%</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	80.683			
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3872796			
SUPERFICIE SECTOR - DOTACIONAL	64.962			
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,4809</b>			

## CAPITULO 6. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 108 ,236 y 237 del RUCyL. Se establece una única unidad de actuación, que coincide con el ámbito del sector. Plano de ordenación PO-06.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Tal y como se indica en el art. 73.2 de la LUCyL la delimitación de las unidades de actuación podrá modificarse justificadamente en el posterior proyecto de urbanización.

#### CAPITULO 7. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Al establecerse la ordenación detallada del sector deben indicarse los usos de suelo y construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación, artículo 98 del RUCyL. En este caso la mayoría de los terrenos están libres de edificación y las construcciones existentes, pertenecen a: usos dotacionales públicos (CEAS) y dotacionales privados (Píccolo) han sido contemplados e incluidos en la ficha del sector.

Las viviendas unifamiliares existentes se incorporan e integran en la estructura urbana y ordenación de este Plan Especial de Reforma Interior, sin perjuicio de las regularizaciones y actuaciones necesarias para el correcto funcionamiento del sector, así como asumir las determinaciones derivadas de la aprobación definitiva de este Plan Especial de Reforma Interior 5 y los posteriores instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para finalizar la ejecución del PERI5.

Los usos del suelo que resultan disconformes con las determinaciones del Plan Especial y que no se declaran expresamente fuera de ordenación, se consideran usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En estos casos se estará a lo que determina PGOU de Palencia en su normativa urbanística artículo 37 y artículo 186 del RUCyL

#### CAPITULO 8. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS

En cumplimiento del artículo 99 del RUCyL y conforme a las normas establecidas en el artículo 49 de este mismo Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se establece como plazo para cumplir con los deberes urbanísticos, 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan Especial de Reforma Interior

#### CAPITULO 9. RESUMEN EJECUTIVO

Según 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, art 2.2.La memoria vinculante que deben contener de todos los instrumentos de planeamiento debe incluir además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado “resumen ejecutivo” con el siguiente contenido:

*“ a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración.*

*b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.”*

Apartado a): El Plan Especial de Reforma Interior 5, establece la ordenación detallada de un suelo que no tiene este tipo de ordenación previa, por lo que no se altera ninguna ordenación establecida anteriormente en el PGOU de Palencia

Apartado b): Es de aplicación el artículo 156 del RUCyL sobre suspensión de otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

### TITULO V: CUADROS SINTESIS

CUADRO SUPERFICIES DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Superficies generales del ámbito del Plan especial de Reforma Interior en base a las cuales se calculan y establecen todos los parámetros que determinan la ordenación y gestión del sector.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5	SUPERFICIES m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL AMBITO	87.113
LAMINA DE AGUA DEL RAMAL DEL CANAL	6.430
SUPERFICIE SECTOR- LÁMINA AGUA	80.683
SISTEMAS GENERALES SG-CC	21.883
SG-CC NORTE	9.971
SG-CC SUR	11.912
TOTAL SECTOR -SG-CC	58.800

**CUADRO DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Se establecen las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU de Palencia. Normativa Urbanística. Fichas PERI5. Y en la posterior Modificación Puntual del PGOU. Normativa Urbanística. Fichas PERI5, aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018.

SUPERFICIE DEL AMBITO	80.683 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	21.883 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE SECTOR -SG-CC	58.800 m <sup>2</sup>	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS COMPATIBLES	Equipamiento, Terciario	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (0,55% m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	32.340 m <sup>2</sup>	
DENSIDAD MÁXIMA	294	
DENSIDAD MÍNIMA	176	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (90% s/ Edificabilidad total)	29.106 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (10% s/ Edificabilidad total)	3.234 m <sup>2</sup>	
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL (30% s/ Edificabilidad Residencial)	8.732 m <sup>2</sup>	
INDICE DE VARIEDAD DE USOS		
RESIDENCIAL (90% s/ E. Total)	Vivienda colectiva Protegida 30% s/ ER	8.732 m <sup>2</sup>
	Vivienda colectiva Libre 37% s/ ER	10.769 m <sup>2</sup>
	Vivienda Unifamiliar 33% s/ ER	9.605 m <sup>2</sup>
OTROS USOS (10% s/ E. Total)	3.234 m <sup>2</sup>	

**CUADRO GENERAL DE USOS Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5.**

Cuadro de características generales del sector en el que queda establecida la superficie y edificabilidad





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

de los diferentes usos, lucrativos y no lucrativos, respecto a las totales del sector.

USO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		
	m <sup>2</sup>	%s/ T Sector	m <sup>2</sup>	%s/T resid.	%s.S Total
<b>ZONAS USOS LUCRATIVOS (PRIVADOS)</b>					
RESIDENCIAL COLECTIVA V CL	4.686	7,068%	10.769	37%	
RESIDENCIAL COLECTIVA V CP	1.712	2,122%	8.732	30%	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VA	20.703	25,660%	9.605	33%	
TOTAL RESIDENCIAL	27.101	33,589%	29.106	100%	90%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	4.447	5,512%	3.234		10%
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	31.548	39,101%	32.340		100%
<b>ZONAS USOS NO LUCRATIVOS (PÚBLICOS)</b>					
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (CEAS)	5.258	10,701%			
ESPACIOS LIBRES	4.879	6,047%			
VIARIO PÚBLICO	17.115	21,213%			
SG-CC	21.883	27,122%			
TOTAL PARCELAS NO LUCRATIVAS	49.135	60,899%			
SUPERFICIENETA	80.683	100%			

#### CUADRO DE CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

En cumplimiento del artículo 20 de la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León y el artículo 48 del RUCyL. Serán de cesión gratuita al Ayuntamiento de Palencia, las reservas de suelo destinadas a dotaciones públicas urbanísticas y obras de infraestructuras que formen parte del dominio público.

\_Se cederán igualmente al Ayuntamiento de Palencia la superficie de 21.883 m<sup>2</sup> correspondientes a los sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla.

\_Se deberá entregar, además con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.

USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO EQ</b>	
EQ (CEAS)	5.258
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL</b>	
EL1	1.241
EL2	666
EL3	2.016
EL4	956
TOTAL EL	4.879
<b>VIARIO PÚBLICO VL</b>	
VL	17.115
<b>TOTAL RESERVA SISTEMAS LOCALES</b>	<b>27.252</b>

Le corresponde al Ayuntamiento de Palencia el 10 % del aprovechamiento lucrativo del sector.

El aprovechamiento lucrativo total del sector es de 31.246,88 m<sup>2</sup>u.p. De esta cantidad corresponde al



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Ayuntamiento de Palencia el 10%, es decir, 3.124,69 m<sup>2</sup>u.p., que deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, debiendo cederse el suelo necesario para poder materializar este aprovechamiento.

La edificabilidad real correspondiente al sector en vivienda con algún tipo de protección se divide al 50% entre vivienda protegida general y vivienda protegida joven. En función de los coeficientes de ponderación establecidos para cada tipo de protección, se obtienen los siguientes porcentajes sobre el aprovechamiento lucrativo total de vivienda protegida, cuyo valor es de 7.334,88 m<sup>2</sup> u.p.:

Vivienda colectiva protección general 3.449,14 m<sup>2</sup> u.p. Supone un 47% sobre el total.

Vivienda colectiva protección joven 3.885,74 m<sup>2</sup> u.p. Supone un 53% sobre el total.

Con estos mismos porcentajes se establece el aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento, según el régimen de protección pública de las viviendas:

Aprovechamiento lucrativo de cesión (10%) 3.124,69 m<sup>2</sup> u.p.

Aprovechamiento de cesión vivienda protegida general (47%) 1.468,60 m<sup>2</sup> u.p.

Aprovechamiento de cesión vivienda protegida joven (53%) 1.656,09 m<sup>2</sup> u.p.

Si a estas cantidades aplicamos los coeficientes de ponderación obtenidos para cada régimen de vivienda protegida, en el Plan Especial de Reforma Interior 5, obtenemos la edificabilidad real que corresponde al Ayuntamiento de Palencia de cesión del exceso de aprovechamiento por los propietarios.

Edificabilidad real de cesión vivienda protegida general 1.468,60 m<sup>2</sup> u.p. / 0,79= 1.859 m<sup>2</sup>

Edificabilidad real de cesión vivienda protegida joven 1.656,09 m<sup>2</sup> u.p. / 0,89 = 1.860,78 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad real total de cesión al Ayuntamiento de Palencia: 3.719,78 m<sup>2</sup>.

Lo que suponen 20 viviendas en régimen de protección general estimando una vivienda media de 95 m<sup>2</sup> de superficie construida, lo que suponen 76 m<sup>2</sup> útiles y 25 viviendas en régimen de protección "joven" estimando una vivienda media de 60 m<sup>2</sup> útiles, (ya que la vivienda joven se mueve entre unas superficies de 50 y 70 m<sup>2</sup>), lo que suponen viviendas de 75 m<sup>2</sup> construidos.

Suponen un total 45 viviendas de protección pública de cesión al Ayuntamiento de Palencia. Estas viviendas pueden tener asociados garaje y trastero en las condiciones que establece la Ley 10/2013 de 16 de diciembre de medidas urgentes en materia de vivienda. Los cuales, se recomienda situar en plantas bajo rasante, para no computar edificabilidad.

Los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios, completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes, se definirán en el posterior proyecto de actuación y/o de reparcelación según el artículo 245.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## CUADRO DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PLAN ESPECIAL



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Cuadro calculado en cumplimiento del artículo 107 del RUCyL y del PGOU de Palencia, Memoria Vinculante de Gestión 2.21.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PERI 5				
USO	EDIFICABILIDAD	COEF PONDERAC.	M <sup>2</sup> USO PREDOMINANTE	USO
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	%
RESIDENCIAL VCP				
VCP GENERAL	4.366	0,79	3.449,14	11,04 %
VCP JOVEN	4.366	0,89	3.885,74	12,44 %
RESIDENCIAL LIBRE VCL	10.769	1	10.769,00	34,46%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	9.605	1,2	11.526,00	36,89%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3.234	0,5	1.617,00	5,17%
TOTAL	32.340		31.246,88	100,00%
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4809 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> uso predominante			

CUADRO NUMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR

MANZANA	USO	DENOMIN.	USOPORM.	SUPERF. MÁX. EDIFICABLEm2	Nº VIVIENDAS	
					MÍNIMO	MÁXIMO
M1	RESIDENCIAL UNIF.	A1	VU	1.700,00	6	20
M2	RESIDENCIAL UNIF.	A2	VU	732,00	3	8
		A3	VU	360,00	1	4
M3	RESIDENCIAL UNIF.	A4	VU	1.540,00	6	21
M4	RESIDENCIAL UNIF.	A5	VU	1.540,00	6	21
		A6	VU	1.514,00	5	14
M6	RESIDENCIAL UNIF.	E1	VU	555,00	1	1
		A7	VU	228,00	1	2
		E2	VU	454,00	1	1
M7	RESIDENCIAL UNIF.	A8	VU	430,00	2	5
		E3	VU	276,00	1	1
		E4	VU	276,00	1	1
M9	RESIDENCIAL COLEC.	B1	VCP	5.152,00	42	VCP (Normal) 24 VCP (Joven) 31
		B2	VCP	3.580,00	30	VCP (Normal) 17 VCP (Joven) 22
M10	RESIDENCIAL COLEC.	B3	VCL	2.908,00	19	VCP (Normal) 12 VCP (Joven) 15
		B4	VCL	2.800,00	18	VCP (Normal) 11 VCP (Joven) 15
<b>NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS</b>					<b>176</b>	<b>294</b>

CUADRO DE ZONAS DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

UA	MANZAN	USO	SUPERFICIE	DENOMIN.	USO PORM.	APROVECHAMIENTO URBANISTICO		
						EDIFICAB m2	CP	m2 USO PREDOM
			<b>MANZANA m2</b>					
	M1	RESIDENCIAL UNIF.	3.250,00	A1	VU	1.700,00	1,2	2.040,00
	M2	RESIDENCIAL UNIF.	2.374,00	A2	VU	732,00	1,2	878,40
				A3	VU	360,00	1,2	432,00
	M3	RESIDENCIAL UNIF.	3.326,00	A4	VU	1.540,00	1,2	1.848,00
	M4	RESIDENCIAL UNIF.	6.626,00	A5	VU	1.540,00	1,2	1.848,00
				A6	VU	1.514,00	1,2	1.816,80
	M5	EQUIPAMIENTO	3.231,00		EQP	2.740,00	0,5	1.370,00
	Mb	RESIDENCIAL UNIF.	3.096,00	E1	VU	555,00	1,2	666,00
				A7	VU	228,00	1,2	273,60
				E2	VU	454,00	1,2	544,80
		EQUIPAMIENTO	1.216,00	EQP-E	EQP-E	494,00	0,5	247,00
	M7	RESIDENCIAL UNIF.	2.031,00	A8	VU	430,00	1,2	516,00
				E3	VU	276,00	1,2	331,20
				E4	VU	276,00	1,2	331,20
				B5	VCL	5.061,00	1	5.061,00
		RESIDENCIAL COLEC.	2.433,00	ELP	ELP			
	M9	RESIDENCIAL COLEC.	2.668,00	B1	VCP(Normal)	2.576,00	0,79	2.035,04
					VCP(Joven)	2.576,00	0,89	2.292,64
				B2	VCP(Normal)	1.790,00	0,79	1.414,10
					VCP(Joven)	1.790,00	0,89	1.593,10
	M10	RESIDENCIAL COLEC.	2.253,00	B3	VCL	2.908,00	1	2.908,00
				B4	VCL	2.800,00	1	2.800,00
				ELP	ELP			
	M8	EQUIPAMIENTO (CEAS)	5.258,00	EQ	EQ			
		SISTEMA LOCAL EL	1.241,00	EL1	EL1			
			666,00	EL2	EL2			
			2.016,00	EL3	EL3			
			956,00	EL4	EL4			
		SISTEMA LOCAL VL	17.115,00	VL	VL			
		<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR- SG</b>	<b>58.800,00</b>					
		SISTEMAS GENERALES	21.883,00	SG-CC	SG-CC			
		<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>80.683,00</b>			<b>32.340,00</b>		<b>31.246,88</b>

### DN-NU NORMATIVA URBANISTICA



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

### **CAPITULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS**

El objeto de esta Normativa urbanística es el desarrollo de las determinaciones del Presente Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI 5), conforme a lo previsto en el artículo 136 del RUCYL y a 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.

### **CAPITULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN**

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas coincide con el sector que el presente Plan Especial de Reforma Interior define para el ámbito de suelo urbano no consolidado PERI 5 definido en el PGOU. Normativa Urbanística. Fichas.

### **CAPITULO 3. ALCANCE**

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, fijando además las condiciones urbanísticas no definidas en aquel. En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

En todo lo no regulado de manera específica en la Normativa Urbanística del presente PERI5, será de aplicación las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

### **CAPITULO 4. VIGENCIA Y EFECTOS**

El Plan Especial de Reforma Interior 5, según establece el art. 182 del RUCyL, es un documento público, ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, con los requerimientos establecidos por la legislación vigente.

El Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI 5) tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de sus posibles modificaciones, a tenor de lo dispuesto en el art. 167 del RUCyL

### **CAPITULO 5. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN**

La interpretación del contenido del presente Plan Especial de Reforma Interior corresponde al Ayuntamiento de Palencia en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

En todo lo regulado y previsto, como en lo no regulado o no previsto en la Normativa Urbanística del presente Plan especial de Reforma Interior 5, PERI5, regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, artículo 10 de la Normativa Urbanística.

En caso de conflicto de interpretación o disparidad de criterios o contradicción en los documentos del presente Plan Especial, primará la documentación normativa escrita sobre la gráfica.

Si las contradicciones se diesen entre la documentación gráfica, entre planos de diferente escala, primarán los planos de mayor escala (menor divisor) sobre los de menor.

Si las contradicciones se diesen entre planos de igual escala, prevalecerá el plano específico regulador.

Si se diesen contradicciones entre mediciones en la documentación gráfica y la realidad, prevalecerá esta última. Por último, se estará a lo estipulado en el art 176 del RUCyL.

En todo caso y con carácter general, en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión en cualquier documento integrante de este Plan Especial, prevalecerá la opción más restrictiva, la que





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

resulte de menor edificabilidad, mayor grado de protección y conservación del patrimonio artístico y cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales mayor beneficio social o colectivo que suponga mayor interés para el común del municipio, salvo prueba fehaciente de lo contrario.

## TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Especial de Reforma Interior 5 está clasificado por el PGOU de Palencia como suelo urbano no consolidado (PERI5)

### CAPITULO 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

La calificación del suelo se recoge el Plano de ordenación y gestión PO-1(según se establece en 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.

Se establece para el sector una calificación pormenorizada del suelo incluido en el ámbito, mediante la división de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que por tanto, están sometidas a un mismo régimen. Estas zonas de ordenanza son las que a continuación se enumeran:

#### Usos Privados:

- VCP Residencial vivienda colectiva protegida.
- VCL Residencial vivienda colectiva libre.
- VU Residencial vivienda unifamiliar extensiva e intensiva
- EQP Equipamiento privado.
- ELP Espacios libres privados.

\_ Nota:

La vivienda residencial colectiva protegida puede ser en régimen general y/o vivienda joven. Una vez una vez derogado el art. 86 bis 4 del RUCyL y el Decreto 99/2005, no se establece preceptivamente una cantidad, porcentaje o cómputo de la vivienda joven respecto a la vivienda protegida de régimen general.

El Plan Especial de Reforma Interior 5, propone para para establecer los cálculos de densidades y aprovechamiento del sector, el supuesto de que la edificabilidad de vivienda colectiva protegida se reparta al 50% entre vivienda en régimen general y vivienda joven. En los planos de ordenación se establece la posición de la vivienda colectiva protegida, sin distinción del tipo de régimen.

#### Usos Públicos:

- EQ Equipamiento público.
- EL Espacios libres y zonas verdes.
- VL Viario público.
- SG Sistemas Generales.

La asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina a través del establecimiento de las condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada zona.

La ordenación de un terreno es el resultado de aplicar de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes correspondientes a la regulación zonal que le haya sido asignada.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

El Plan Especial califica las reservas de uso dotacional de equipamiento público, a aquellos suelos ya establecidos en la ficha del PERI5 por el PGOU de Palencia y que en la actualidad ubican al Centro de Acción Social (CEAS) de Allende el Río. El resto de las reservas de uso público se establecen en áreas de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en cuanto a espacios libres, áreas de circulación, servicios urbanos y equipamiento. Estas son:

- EQ Equipamiento público.
- EL Espacios libres y zonas verdes.
- VL Viario público.

Se califican como zonas o terrenos para usos privados, aquellas en las que sus titulares, una vez aprobado el Plan Especial de Reforma Interior 5 y realizada la actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, puedan ejercer su derecho a edificar en las condiciones que se establecen en el Planeamiento aprobado definitivamente, previa solicitud de la licencia de obras correspondiente. Estas zonas son las siguientes:

- VCP Residencial vivienda colectiva protegida.
- VCL Residencial vivienda colectiva libre.
- VU Residencial vivienda unifamiliar extensiva e intensiva.
- EQP Equipamiento privado.
- ELP Espacios libres privados.

La reserva de uso dotacional privado mantiene la asignada a la parcela donde se ubica la escuela infantil Piccolo, Paseo Dársena del Canal 1 y se completa la reserva con terrenos situados en otra zona del sector.

### CAPITULO 3. CESIONES OBLIGATORIAS AL AYUNTAMIENTO.

En cumplimiento del artículo 20 de la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León y el artículo 48 del RUCyL. Serán de cesión gratuita al Ayuntamiento de Palencia, las reservas de suelo destinado al sistema local de espacios libres públicos y equipamientos públicos, en uso y dominio.

En el Plan Especial de Reforma Interior 5 estas reservas son:

USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO EQ	
EQ (CEAS)	5.258
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL	
EL1	1.241
EL2	666
EL3	2.016
EL 4	956
TOTAL EL	4.879
VIARIO PÚBLICO VL	
VL	17.115
TOTAL RESERVA SISTEMAS LOCALES 27.252	

Se cederán igualmente al Ayuntamiento de Palencia la superficie de 21.883 m<sup>2</sup> correspondientes a los Sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

\_Se deberá entregar, además con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.

Le corresponde al ayuntamiento de Palencia el 10 % del aprovechamiento lucrativo del sector.

El aprovechamiento lucrativo total del sector es de 31.246,88 m<sup>2</sup>u.p. De esta cantidad corresponde al Ayuntamiento de Palencia el 10%, es decir, 3.124,69 m<sup>2</sup>u.p., que deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, debiendo cederse el suelo necesario para poder materializar este aprovechamiento.

La edificabilidad real correspondiente al sector en vivienda con algún tipo de protección se divide al 50% entre vivienda protegida general y vivienda protegida joven. En función de los coeficientes de ponderación establecidos para cada tipo de protección, se obtienen los siguientes porcentajes sobre el aprovechamiento lucrativo total de vivienda protegida, cuyo valor es de 7.334,88 m<sup>2</sup> u.p:

Vivienda colectiva protección general 3.449,14 m<sup>2</sup> u.p. Supone un 47% sobre el total.

Vivienda colectiva protección joven 3.885,74 m<sup>2</sup> u.p. Supone un 53% sobre el total.

Con estos mismos porcentajes se establece el aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento, según el régimen de protección pública de las viviendas:

Aprovechamiento lucrativo de cesión (10%) 3.124,69 m<sup>2</sup> u.p.

Aprovechamiento de cesión vivienda protegida general (47%) 1.468,60 m<sup>2</sup> u.p.

Aprovechamiento de cesión vivienda protegida joven (53%) 1.656,09 m<sup>2</sup> u.p.

Si a estas cantidades aplicamos los coeficientes de ponderación obtenidos para cada régimen de vivienda protegida, en el Plan Especial de Reforma Interior 5, obtenemos la edificabilidad real que corresponde al Ayuntamiento de Palencia de cesión del exceso de aprovechamiento por los propietarios.

Edificabilidad real de cesión vivienda protegida general 1.468,60 m<sup>2</sup> u.p. / 0,79= 1.859 m<sup>2</sup>

Edificabilidad real de cesión vivienda protegida joven 1.656,09 m<sup>2</sup> u.p. / 0,89 = 1.860,78 m<sup>2</sup>

Edificabilidad real total de cesión al Ayuntamiento de Palencia:3.719,78 m<sup>2</sup>.

Lo que suponen 20 viviendas en régimen de protección general estimando una vivienda media de 95 m<sup>2</sup> de superficie construida, lo que suponen 76 m<sup>2</sup> útiles y 25 viviendas en régimen de protección “joven” estimando una vivienda media de 60 m<sup>2</sup> útiles, (ya que la vivienda joven se mueve entre unas superficies de 50 y 70 m<sup>2</sup>), lo que suponen viviendas de 75 m<sup>2</sup> construidos.

Suponen un total 45 viviendas de protección pública de cesión al Ayuntamiento de Palencia. Estas viviendas pueden tener asociados garaje y trastero en las condiciones que establece la Ley 10/2013 de 16 de diciembre de medidas urgentes en materia de vivienda. Los cuales, se recomienda situar en plantas bajo rasante, para no computar edificabilidad.

Los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios, completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes, se definirán en el posterior proyecto de actuación y/o de reparcelación según el artículo 245.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### CAPITULO 4. EDIFICABILIDAD Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Las determinaciones que se establecen en este Plan Especial desarrollan los parámetros generales dispuestos en las condiciones de desarrollo definidas para este ámbito en el PGOU de Palencia.

La calificación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina estableciendo una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas definidas.

La ordenación de cada parcela será el resultado de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de los volúmenes correspondientes a la ordenación que le haya sido asignada en este Plan Especial de Reforma Interior 5.

## CAPITULO 5. NORMATIVA INCORPORADA DEL PGOU.

### V1. RELACCIÓN CON LA NORMATIVA DEL PGOU DE PALENCIA

El presente Plan Especial de Reforma Interior 5 remite a la Normativa Urbanística. Tomo II, del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, la definición de las condiciones generales reguladoras de usos, edificación y urbanización, limitándose a definir específicamente la regulación de las ordenanzas pormenorizadas que el Plan Especial de Reforma Interior establece a través de la calificación urbanística.

### V2. REGULACIÓN DE LOS USOS

El presente Plan Especial de Reforma Interior remite a la Normativa Urbanística del PGOU de Palencia Título III, capítulos 1 a 9 el establecimiento de las distintas definiciones de clases y categorías de uso a las que se hará referencia en las Ordenanzas Reguladoras Zonales para establecer su permiso o prohibición.

A tenor de lo dispuesto en la Normativa del Plan General, el presente Plan Parcial pormenoriza en el espacio los usos cuya implantación se prevé con arreglo a lo que sobre el particular establece la ficha del sector PERI5. Las condiciones relativas a los usos respetarán en todo caso las disposiciones establecidas en el Título III de aquella normativa.

### V3. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

De igual modo, el presente Plan Especial de Reforma Interior 5 remite a lo dispuesto en el Plan General, en lo referente a las condiciones generales de la edificación, Título IV Capítulos 1 al 8, de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de las precisiones que para cada ordenanza se introducen en el capítulo siguiente.

### V4. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior 5, se ajustará a lo establecido en el Título V. Normas Generales de Urbanización de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Los esquemas de redes de infraestructuras que contiene el presente Plan Especial cumplen con las determinaciones establecidas en dicha normativa, resultando indicativos para el Proyecto de Urbanización, que deberá recalcular y ajustar la solución técnica a los requerimientos y condiciones que se detecten en el momento de su realización.

## TITULO III: ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

**CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**

Las zonas de ordenanza establecidas en el Plan Especial y desarrolladas en los siguientes apartados, regulan las determinaciones a las que deben ajustarse los usos que puedan desarrollarse en el ámbito del presente Plan Especial.

Los usos establecidos en el sector son los que recoge la ficha del PERI 5 del Plan General, residencial como uso predominante y equipamiento y terciario como usos compatibles, y el PGOU de Palencia, Normativa Urbanística en su artículo 50.

La definición, El régimen general, simultaneidad y compatibilidades de los usos se corresponderá con los regulados en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

**CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.****II.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ORDENANZAS**

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente apartado regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades, que puedan desarrollarse en el ámbito del Plan Especial.

Estas determinaciones se establecen a través de la designación de una serie de parámetros y conceptos cuya definición terminológica serán coincidentes con los empleados por el Plan General de Palencia.

El establecimiento de los usos según el destino urbanístico de los terrenos, se realiza mediante la asignación del uso específico, con las compatibilidades que se determinan en la normativa y ordenanzas particulares de zona.

**II.2 TRATAMIENTO DE LA ECONOMIA DE RECURSOS ENERGETICOS Y SOSTENIBILIDAD**

Los proyectos de edificación justificarán la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación, atendiendo a la localización geográfica del sector y de Palencia, de forma que se incluya un apartado en el que se justifique la solución adoptada, tanto en la disposición de volúmenes edificatorios y características de espacios libres como los materiales aprovechamiento de las energías son los más adecuados para objetivos de sostenibilidad e integración ambiental, optimización de recursos y confort climático.

**II.3 CONDICIONES ESTETICAS:**

En el proyecto de edificación se incluirá una solución para los elementos destinados a infraestructuras (armarios y registros de servicios de infraestructuras básicas de abastecimiento y servicio) que deberán integrarse en la arquitectura del conjunto, ya sea fachada o cerramiento de parcela y resolverse sin vista directa a vía o espacio público, habiéndose de ejecutar de forma integrada con el resto de la edificación y cerramientos.

Tanto los muros medianeros como los paramentos que fueran susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, con calidad de obra terminada.

Todos los paramentos de las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle tendrán idéntica calidad en obra acabada, incluidas las edificaciones auxiliares.

En todo lo no regulado en la presente norma, se estará a lo dispuesto en el art 152 de la Normativa Urbanística del PGOU de Palencia.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## II.4 TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

En el proyecto de edificación se incluirá el tratamiento y ordenación de los espacios libres de parcela, así como de su ejecución y mantenimiento. Ajustándose a los siguientes parámetros:

1/ En los espacios libres de parcela se permiten usos deportivos al aire libre, el desarrollo de zonas para juegos infantiles.

2/ Se buscarán espacios lo más naturalizados de acuerdo con el entorno en el que se ubican, primando espacios ajardinados y arbolados implantando estrategias de ahorro y mantenimiento.

3/ Se podrán ocupar los espacios libres, de manera justificada, para resolver el acceso al aparcamiento bajo rasante de los edificios, eximiéndose del ajardinamiento en estos espacios.

4/ No se permitirán construcciones auxiliares con excepción de las destinadas a elementos de riego, podas, recogida y almacenamiento de residuos domésticos y elementos destinados a la captación y almacenamiento de energía para usos comunes, que en todo caso habrán de resolverse de forma conjunta con el proyecto de arquitectura de la edificación.

5/ Se eliminará del diseño cualquier elemento que suponga un riesgo en la accesibilidad en los espacios públicos de acceso a los edificios y las fachadas.

6/ Se garantizará el acceso a vehículos de extinción de incendios, conforme al código Técnico de la Edificación DB-SI.

7/ Los espacios libres privados deben ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, garantizando la plantación y mantenimiento de estos espacios en el proyecto de ejecución, estableciéndose en el caso de existir edificación en el subsuelo un espesor mínimo de tierra vegetal de 0,60 metros. Para estos espacios se estará a lo regulado en el artículo 155 del PGOU. Normativa Urbanística.

## CAPITULO 3. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Se establecen las diferentes zonas de edificación que contiene el PERI 5 y por tanto las ordenanzas a aplicar.

### III.1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA LIBRE EN BLOQUE ABIERTO VCL

La definición de esta tipología edificatoria se corresponde con la zona de ordenanza definida como volumetría específica, tipología: Edificación exenta en bloque abierto, Establecida en el Tomo III Normativa Urbanística del PGOU de Palencia

#### III.1.1 Definición y situación

Comprende las zonas de uso predominante residencial y uso específico residencial colectivo o plurifamiliar. Son parcelas que se desarrollan con tipología de bloque abierto, grafiadas en el plano de zonificación como VCL, se encuentran en las manzanas 7y 10. Son zonas de naturaleza privada.

Son edificaciones exentas, que tienen las alineaciones a vía pública coincidentes con las de parcela o área de movimiento. En estas zonas se distingue entre, la zona de movimiento de la edificación y los espacios libres privados.

Las determinaciones establecidas para cada edificación, cumplen lo establecido en el Título IV: Normas Generales de la Edificación y las fichas correspondientes de cada zona de ordenanza del PGOU de Palencia y se complementan con las condiciones definidas en las Ordenanzas Particulares determinadas en este Plan Especial de Reforma Interior.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

### III.1.2 Tipología edificatoria

Edificaciones exentas o en bloque abierto. Que se situarán dentro del área de movimiento, excepto en fachadas que den frente a la vía pública que coincidirán con esta alineación, definidas en la documentación gráfica, Planos de Ordenación y que lleva vinculada un espacio libre privado.

### III.1.3 Usos

Uso predominante. Residencial, vivienda colectiva libre.

Usos compatibles.

#### 1. Residencial, vivienda colectiva en régimen de protección pública

En cumplimiento del art 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los promotores pueden destinar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la misma, sin que ello suponga la alteración del aprovechamiento urbanístico o el número de viviendas establecido en la documentación gráfica o en este Plan Especial.

2. Garaje aparcamiento: Sobre rasante, en planta baja dentro del área de movimiento de la edificación y bajo rasante en sótanos primero y segundo hasta el límite de parcela.

3. Aparcamiento público: Una vez garantizada la provisión de plazas destinadas al uso principal, una por vivienda o por cada 100m<sup>2</sup> construidos de vivienda incluidas zonas comunes. Invariablemente con acceso independiente.

4. Se permite la ocupación del 100% de la edificabilidad del área de movimiento en edificio de uso exclusivo a los siguientes usos:

a) Residencia comunitaria.

4.2. Alojamientos hoteleros en todos los grados y cualquier situación.

En caso de no ser en edificio exclusivo no se admitirá una edificabilidad superior a la determinada en el siguiente punto.

5. Los siguientes usos compatibles no podrán ocupar más del 25% de la edificabilidad asignada al área de movimiento de la edificación:

5.1 Comercial clase 1: a, b y c; clase 2: a, b y d; en todas las situaciones.

5.2 Oficinas: en cualquier situación. No se permitirán en plantas por encima a las de uso residencial.

6. Hostelero, salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios: en situaciones a y b con aforos tipo I, II y III.

7. Talleres artesanales y locales de almacenaje doméstico: situados únicamente en planta baja, ligada o no a semisótano.

8. Almacenaje en planta baja, sótano y semisótano.

9. Equipamiento educativo, cultural y bienestar social en todas las clases y situaciones.

10. Equipamiento de asistencia sanitaria en todas sus clases y situaciones.

11. Religioso, en todas sus clases y situaciones.

12. Equipamiento deportivo en plantas sótano y baja, se permite también en planta primera y segunda vinculadas a la planta baja.

13. Servicios de la Administración y otros servicios urbanos en todas sus clases y situaciones.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados.

### III.1.4 Parcelación

Las determinaciones completas sobre reparcelación contenidas en su momento en el Proyecto de



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Actuación, promoverán la distribución equitativa entre los propietarios de terrenos del ámbito de gestión, asignando a cada área de movimiento de la edificación delimitadas en la documentación gráfica, una superficie espacio libre privado proporcional.

Las parcelas resultantes de la reparcelación así como las parcelas que, al amparo de posteriores licencias municipales de parcelación, puedan generarse en el proceso urbanístico, deberán cumplir los siguientes requisitos.

1. Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo a vía pública: 15 m.
3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación.

El espacio libre privado situado junto al área de movimiento de la edificación se adjudicará en el Proyecto de Reparcelación, de manera indivisa entre los propietarios de parcelas en cuantía proporcional al derecho de cada uno siendo su destino facilitar el acceso a garajes mancomunados, a servicios comunes de la edificación, o a otros usos permitidos por el PGOU

Los propietarios de suelo cuyo derecho de aprovechamiento urbanístico no alcance para la adjudicación de parcela individual que cumpla los requisitos mínimos que se establecen más arriba, recibirán parcela en régimen pro indiviso con cuota de participación proporcional a su derecho o -en su caso- compensación en metálico en las condiciones reglamentarias.

El Proyecto de Actuación otorgará para cada parcela resultante una Cédula Urbanística en la que, además de los datos que permitan su inscripción registral conforme a la legislación hipotecaria, se expresen los parámetros urbanísticos básicos aplicables (número de viviendas, edificabilidad y superficie de parcela en área de movimiento de edificación y espacio libre privado).

#### III.1.5 Posición de la edificación:

La edificación se situará dentro del área de movimiento señalada en los planos de ordenación, quedando el resto de la parcela como espacio libre privado.

No se permiten retranqueos en fachada a vía pública, tal y como se grafía en los planos de ordenación.

#### III.1.6 Edificabilidad:

La edificabilidad para cada uno de los bloques se reparte en función del porcentaje de área de movimiento de cada bloque sobre la superficie total del uso. De forma que sobre una edificabilidad máxima de 10.7569 m<sup>2</sup>, se adjudica la siguiente edificabilidad:(definida en el cuadro de características de las parcelas, del presente Plan Especial)

Bloque B3:2.908 m<sup>2</sup>.

Bloque B4:2.800 m<sup>2</sup>.

Bloque B5:5.061m<sup>2</sup>.

#### III.1.7 Altura máxima de la Edificación.

Número máximo de plantas establecido por el PGOU de Palencia es de cuatro plantas: planta baja + tres plantas. Altura máxima a cornisa 13,90 m<sup>2</sup>.

Se permiten las construcciones por encima de la cornisa en las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, artículos 120, 121, 122 y 125.

#### III.1.8 Condiciones de volumen:

El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorios establecidos.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

### III.1.9 Espacios libres de Parcela

Los espacios libres privados, vinculados a la edificación resultante sobre su área de movimiento y que aparecen definidos y grafiados en los Planos normativos, se destinarán a la utilización en régimen de propiedad mancomunada por los propietarios del edificio.

Los proyectos de ejecución de las edificaciones ligadas a estos espacios libres privados, contendrán la urbanización, pavimentación y ajardinamiento de los mismos, formando parte de las obras de construcción de la edificación, como cualquier elemento común y por tanto debiendo estar concluidos antes de la obtención de la licencia de primera utilización.

El acondicionamiento de estos espacios libres privados cumplirá lo establecido en el artículo 155 de PGOU de Palencia.

En el subsuelo de este espacio libre privado, podrán construirse plantas de sótano en las condiciones que establece el PGOU de Palencia para este tipo de edificaciones, con destino a: rampas, plazas de aparcamiento, instalaciones comunes del edificio o cualquier uso permitido por el PGOU de Palencia.

En el caso de la existencia de viviendas en planta baja, podrán hacer uso de parte de este espacio libre privado como terraza privativa de la vivienda, con un frente igual a los límites de la vivienda y un fondo de hasta 3 metros máximo, este espacio no es obligatorio y dependerá del diseño de las edificaciones y del interés de los promotores, debiendo tomar soluciones unificadas dentro de la misma manzana.

### III.1.10 Dotación de aparcamientos.

Se cumplirá lo regulado en el art. 63 de la Normativa Urbanística del PGOU de Palencia.

### III.1.11 Número de viviendas:

En apartados anteriores se establece un número máximo y mínimo de viviendas que corresponde a cada una de las áreas delimitadas,

El número mínimo de vivienda colectiva libre para el sector se estima en 70 viviendas, en los supuestos de superficie útil y construida establecidos en el Título II capítulo dos, punto II.2 descripción de la propuesta de Memoria Vinculante del presente Plan Especial. Distribuidos según el porcentaje de edificabilidad en:

Manzana10, bloque B3: 19 viviendas.

Manzana10, bloque B4: 18 viviendas.

Manzana 7, bloque B5: 33 viviendas.

Sin perjuicio de la potestad de los promotores de dedicar la vivienda libre, a la construcción de vivienda de protección incluyendo -si fuese el caso- un porcentaje de vivienda joven.

El número de viviendas máximo es de 101.

### III.2 RESIDENCIAL. VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA EN BLOQUE ABIERTO. VCP

La definición de esta tipología edificatoria se corresponde con la zona de ordenanza definida como volumetría específica, tipología: Edificación exenta en bloque abierto, Establecida en el Tomo III Normativa Urbanística del PGOU de Palencia.

#### III.2.1 Definición y situación

Comprende las zonas de uso predominante residencial y uso específico residencial colectivo o plurifamiliar. Son parcelas que se desarrollan con tipología de bloque abierto, grafiadas en el plano de zonificación como VCP, se encuentran en la manzana 9



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Son edificaciones exentas, que tienen las alineaciones a vía pública coincidentes con las de parcela o área de movimiento.

### III.2.2 tipología edificatoria

Edificaciones exentas o en bloque abierto. Que se situarán dentro del área de movimiento que se define en la documentación gráfica, Planos de Ordenación.

### III.2.3 Usos

Uso predominante. Residencial, vivienda colectiva sometida a cualquier régimen de protección establecidos por las administraciones públicas.

Las clases de viviendas de protección general y vivienda joven definidas en la Ley 10/2013 de 16 de diciembre de medidas urgentes en materia de vivienda que se desarrollen en el sector deberán cumplir las determinaciones establecidas en dicha Ley y sus posteriores modificaciones.

Usos compatibles.

1. Garaje aparcamiento: Sobre rasante, en planta baja dentro del área de movimiento de la edificación y bajo rasante en sótanos primero y segundo hasta el límite de parcela.

2. Cualquier uso compatible con el régimen de protección pública de la vivienda.

Usos prohibidos:

Uso no compatibles con el régimen de protección pública.

### III.2.4 Parcelación

Las determinaciones completas sobre reparcelación contenidas en su momento en el Proyecto de Actuación, promoverán la distribución equitativa entre los propietarios de terrenos del ámbito de gestión.

Las parcelas resultantes de la reparcelación así como las parcelas que, al amparo de posteriores licencias municipales de parcelación, puedan generarse en el proceso urbanístico, deberán cumplir los siguientes requisitos.

1. Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.

2. Frente mínimo a vía pública: 15 m.

3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación.

Los propietarios de suelo cuyo derecho de aprovechamiento urbanístico no alcance para la adjudicación de parcela individual que cumpla los requisitos mínimos que se establecen más arriba, recibirán parcela en régimen pro indiviso con cuota de participación proporcional a su derecho o -en su caso- compensación en metálico en las condiciones reglamentarias.

El Proyecto de Actuación otorgará para cada parcela resultante una Cédula Urbanística en la que, además de los datos que permitan su inscripción registral conforme a la legislación hipotecaria, se expresen los parámetros urbanísticos básicos aplicables (número de viviendas, edificabilidad y superficie de parcela en área de movimiento de edificación).

### III.2.5 Edificabilidad

La edificabilidad para cada uno de los bloques se reparte en función del porcentaje de área de movimiento de cada bloque sobre la superficie total del uso. De forma que sobre una edificabilidad máxima de 8.732 m<sup>2</sup>, se adjudica la siguiente edificabilidad:(definida en el cuadro de características de las parcelas, del presente Plan Especial)

Bloque B1: 5.152 m<sup>2</sup>.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Bloque B2: 3.580 m<sup>2</sup>.

### III.2.6 Altura máxima de la Edificación.

Número máximo de plantas establecido por el PGOU de Palencia es de cuatro plantas: planta baja + tres plantas. Altura máxima a cornisa 13,90 m<sup>2</sup>.

Se permiten las construcciones por encima de la cornisa en las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, artículos 120, 121, 122 y 125.

### III.2.7 Condiciones de volumen:

El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecido.

### III.2.8 Dotación de aparcamientos.

Se cumplirá lo regulado en el art. 63 de la Normativa Urbanística del PGOU de Palencia.

### III.2.9 Número de viviendas:

En apartados anteriores se establece un número máximo y mínimo de viviendas que corresponde a cada una de las áreas delimitadas,

El número mínimo de vivienda colectiva de protección general (normal) para el sector, se estima en 72 viviendas, en los supuestos de superficie útil y construida establecidos en el Título II capítulo dos, punto II.2 descripción de la propuesta de Memoria Vinculante del presente Plan Especial. Distribuidos según el porcentaje de edificabilidad en:

Manzana 9, bloque B1: 42 viviendas.

Manzana 9, bloque B2: 30 viviendas.

Sin perjuicio de la potestad de los promotores de dedicar parte de la edificación a la construcción de vivienda denominada joven, de manera que el número de viviendas aumentaría hasta un máximo de 94 viviendas.

## III.3 RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR VU.

### III.3.1 Definición y situación

Comprende las zonas de uso residencial unifamiliar, que aparecen en los planos grafadas como VU.

En estas zonas se establece la vivienda unifamiliar extensiva e intensiva: vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera o fila.

Se regulan y definen en este Plan Especial de Reforma Interior las Ordenanzas Particulares de la vivienda unifamiliar.

Esta ordenanza será de aplicación a las nuevas parcelas definidas para este uso en el sector, que estarán a lo establecido en el siguiente apartado.

### III.3.2 Tipología edificatoria

Edificaciones exentas, pareadas o en hilera. Que se situarán en la posición y dentro del área de movimiento definido para cada parcela en la documentación gráfica, Planos de Ordenación, llevando vinculado cada una de ellas un espacio libre de uso privado.

### III.3.3 Usos

Uso predominante. Residencial, vivienda unifamiliar extensiva o intensiva.

Usos compatibles.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

1. Garaje aparcamiento privado: Sobre rasante, en planta baja dentro del área de movimiento de la edificación y bajo rasante en sótano hasta el límite de parcela.
  2. Residencia comunitaria.
  3. Comercial en clase 1: a, en planta baja, ligado o no a planta sótano y semisótano.
  4. Otros servicios terciarios en planta baja, ligado o no a planta sótano o semisótano.
  5. Oficinas como despachos profesionales domésticos.
  6. Equipamiento educativo, cultural y bienestar social en edificio exclusivo.
  6. Equipamiento de asistencia sanitaria en planta baja, ligado o no a planta sótano y semisótano.
- 3.2.3.3. Usos prohibidos:  
El resto de usos no mencionados en el presente documento y en la zona de ordenanza tal y como la define el PGOU de Palencia.

### III.3.4 Parcelación

Las parcelas establecidas para el uso de vivienda unifamiliar:

Vivienda unifamiliar aislada

1. Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo a vía pública: 12 m.
3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación.

Vivienda unifamiliar pareada:

1. Superficie mínima de parcela: 225 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo a vía pública: 9 m para cada una de las dos parcelas que se adosan.
3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación.

Vivienda unifamiliar en hilera:

1. Superficie mínima de parcela: 150 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo a vía pública: 6 m.
3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación. Estableciéndose, según Normativa Urbanística del PGOU zona de ordenanza 5, como longitud máxima de edificación 80 m lineales, con un número máximo de 10 viviendas en hilera. Condición que deberá aplicarse, en su caso, a las manzanas M1, M2, M3 y M4.

Los propietarios de suelo cuyo derecho de aprovechamiento urbanístico no alcance para la adjudicación de parcela individual que cumpla los requisitos mínimos que se establecen más arriba, recibirán parcela en régimen pro indiviso con cuota de participación proporcional a su derecho o -en su caso- compensación en metálico en las condiciones reglamentarias.

El Proyecto de Actuación otorgará para cada parcela resultante una Cédula Urbanística en la que, además de los datos que permitan su inscripción registral conforme a la legislación hipotecaria, se expresen los parámetros urbanísticos básicos aplicables (número de viviendas, edificabilidad y superficie de parcela en área de movimiento de edificación y espacio libre privado).

### III.3.5 Edificabilidad

La edificabilidad establecida para cada una de las parcelas aparece en el plano de ordenación PO-02 Calificación y superficies, en función de la superficie de cada parcela y edificabilidad total de la tipología.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

La edificabilidad para la parcelas de nueva constitución es de 0,46 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, exceptuando las situadas en la manzana 1, M1 con una edificabilidad de 0,523 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, y la parcela A7 con 0,267 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

### III.3.6 Posición de la edificación

Las edificaciones se situarán en el interior del área de movimiento, señalada en los planos de ordenación, quedando el resto de la parcela como espacio libre privado para las viviendas.

El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecido, salvo para el uso dispuesto en el artículo 107 Normativa Urbanística del PGOU de Palencia.

Retranqueos serán mínimo de:

Vivienda unifamiliar aislada

1. Frente parcela: 3 m.
2. Laterales parcela: 3 m.
3. Posterior parcela: 5 m.

Vivienda unifamiliar pareada:

1. Frente parcela: 3 m.
2. Lateral parcela: 3 m.
3. Posterior parcela: 5 m.

En el caso de viviendas pareadas se prescinde de uno de los retranqueos laterales, debiendo contar con la autorización expresa de los propietarios afectados.

Vivienda unifamiliar en hilera:

1. Frente parcela: 3 m.
2. Lateral Parcela: 5 m.
3. Posterior parcela: 3 m

### III.3.7 Altura máxima de la Edificación.

Número máximo de plantas es de dos plantas: planta baja + primera. Altura máxima s cornisa 7,50 m. Se permiten las construcciones por encima de la cornisa en las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, artículos 120, 121, 122 y 125.

### III.3.8 Cerramiento de Parcelas.

Tendrá una altura máxima de 2,00 metros, en relación con la cota de rasante de la vía a que de frente la parcela.

El cerramiento podrá ser opaco hasta 1,20 metros de altura, el resto se constituirá con elementos diáfanos (celosías, vidrio, etc.) hasta los 2,00 metros de altura.

### III.3.9 Dotación de aparcamientos:

Dos plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

### III.3.10 Espacios libres de Parcela.

El espacio libre privado tiene como destino vincularse a la edificación situada sobre el área de movimiento, para su utilización en régimen de propiedad individual.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

En este espacio libre privado se podrán ejecutarse plantas de sótano en las condiciones establecidas en el PGOU de Palencia, con destino a rampas, plazas de aparcamiento, cuarto trastero, cuarto de instalaciones y cualquier uso permitido por el Plan General.

### III.4 RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR VU.EXISTENTE

#### III.4.1 Definición y situación

Son las viviendas unifamiliares existentes en el sector al inicio de la redacción de este Plan Especial de Reforma Interior y que se integrarán en el desarrollo del mismo. Estas viviendas son las situadas en:

Paseo Dársena del Canal 7 y 3, viviendas unifamiliares aisladas incluidas en la manzana 6 y Paseo Padre Faustino Calvo 4 y 6, viviendas pareadas incluidas en la manzana 7.

Estas parcelas y las viviendas existentes vinculadas a ellas, se mantendrán en las condiciones actuales de superficie edificada, posición de las viviendas, altura, etc. Sin perjuicio de que al establecer la urbanización del sector deban regularizarse los límites posteriores de las parcelas, en las condiciones que se establezcan el ulterior proyecto de actuación y urbanización, para poder ejecutar, el viario interior, denominado VLC, en las condiciones establecidas en este Plan Especial.

A excepción de la vivienda situada en Paseo de la Dársena 3, que se atenderá a lo indicado en este apartado, en la que se establece una nueva parcela en la posición y dimensiones grafiadas en los planos de ordenación y a la que se da una superficie de 851 m<sup>2</sup> por división de la finca matriz de 1.705 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 228 m<sup>2</sup>. Esta nueva parcela se regirá por lo establecido en la ordenanza de vivienda unifamiliar establecida en el punto III.3.

### III.5 DOTACIONAL PRIVADO EQP

#### III.5.1 Definición y ámbito

Comprende la zona calificada en plano de zonificación como EQP, con uso específico de equipamiento privado.

Este equipamiento está ubicado en dos zonas:

En la manzana 5, M5, con parcela independiente y con usos permitidos se estará a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana para esta zona de ordenanza y en la normativa urbanística.

En la manzana 6, M6 en parcela Paseo Dársena del Canal 1 en edificio existente en la actualidad, con actividad de escuela infantil Pícolo. EQP-E

En el interior de la zona EQP se distingue entre:

Espacio libre privado.

Área de movimiento de la edificación.

#### III.5.2 Tipología edificatoria

Edificación exenta situada en el interior del área de movimiento definida en documentación gráfica y rodeada de espacio libre, conforme a los planos de ordenación.

#### III.5.3 Usos

Específico: equipamiento de naturaleza privada en todas sus clases, situaciones y categorías expresadas en:

Uso Equipamiento: Tomo II, Normativa Urbanística. Capítulo 7, artículos 81 a 83 del PGOU de Palencia.

Tomo III, Normativa Urbanística. Fichas Zona de Ordenanza 8. Equipamientos.

Usos permitidos: Se estará a lo establecido en el PGOU de Palencia Normativa urbanística art 83.1



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Usos Prohibidos: resto de usos.

### III.5.4 Edificabilidad

La edificabilidad total de la zona es de 3.234 m<sup>2</sup> suelo, a disponer en la superficie grafiada en los planos como área de movimiento de la edificación.

La edificabilidad de la Parcela, Paseo Dársena del Canal 1 es la del edificio construido 494 m<sup>2</sup>.

El resto de la edificabilidad se le adjudica a la parcela sita en la manzana 5, que por tanto tendrá una superficie edificable de 2.740 m<sup>2</sup>.

### III.5.5 Parcelación

Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela a vía pública: 20 metros

El Proyecto de Actuación expedirá para cada parcela de resultado una Cedula Urbanística en la que, además de los datos que permitan su inscripción registral conforme a la legislación hipotecaria, se expresen los parámetros urbanísticos básicos aplicables (edificabilidad y superficie de parcela en área de movimiento de edificación y espacio libre privado).

### III.5.6 Ocupación

La ocupación máxima será la del área de movimiento.

### III.5.7 Posición de la edificación

La edificación se situará en el interior del área de movimiento de la edificación señalada en los planos de ordenación, con un retranqueo mínimo de 5,00 metros a fachada y posterior.

Linderos laterales: retranqueo mínimo de 5 metros en edificación aislada.

En el caso de adosarse la edificación, se prescinde del retranqueo lateral, debiendo contar con la autorización expresa de los propietarios afectados.

### III.5.8 Altura de la edificación

1. Número máximo de plantas es el establecido por el PGOU de Palencia para esta zona de ordenanza y uso con un máximo de 4 plantas tal y como se establece en las determinaciones de ordenación general de la ficha de este Plan Especial.

### III.5.9 Espacios libres de parcela

Los proyectos de edificación deberán contener las previsiones de urbanización, ajardinamiento y arbolado para el tratamiento de estos espacios, formando parte de la obra y obligándose a la ejecución de los mismos antes de la obtención de la licencia de primera utilización. El mantenimiento correrá a cargo de los propietarios.

Los elementos de cierre y separación del espacio libre privado presentarán un zócalo opaco de una altura máxima de 1,00 m. siendo el resto de la altura hasta 2,00 m. cerramiento diáfano.

### III.5.10 Dotación de aparcamiento

Los proyectos de edificación en esta zona deberán prever las plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, conforme al uso específico al que se destine la edificación proyectada y según lo dispuesto



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

en los artículos 62 y 63 del Tomo II del PGOU de Palencia y con al menos una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### III.6 ESPACIO LIBRE PÚBLICO

#### III.6.1 Definición y situación

Comprende las zonas de reserva uso y dominio público que se establecen como parques y jardines, zonas de recreo y plazas públicas.

En estos terrenos se hace efectiva la reserva de suelo obligatoria para espacios libres de dominio y uso público, según el artículo 105 del RUCyL.

#### III.6.2 Usos

Los espacios libres dedicados a parques, jardines, áreas de recreo y ocio o los espacios peatonales se atenderán a lo especificado en la zona de Ordenanza “Zonas verdes y espacios libres” N°10.

#### III.6.3 Condiciones de edificabilidad y edificación

Los espacios libres dedicados a parques, jardines, áreas de recreo y ocio o los espacios peatonales se atenderán a lo especificado en la zona de Ordenanza “Zonas verdes y espacios libres” N°10.

#### III.6.4 condiciones estéticas y ambientales

Los espacios destinados a parques y jardines deberán ajardinarse y configurarse con un criterio de integración con los espacios a los que se vincula que son, los sistemas generales vinculados al Canal y la vegetación de ribera asociada a los caminos de sirga y lindes del Canal de Castilla. Buscando la incorporarse a la protección medio ambiental de estas zonas y su transición con espacios más urbanos.

## TITULO IV: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

### CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

Se describen en este título las obras de urbanización necesarias para la construcción y acondicionamiento del viario y los espacios públicos, así como para la implantación de las distintas infraestructuras y servicios del Sector.

De acuerdo al carácter de Plan Especial de Reforma Interior, que establece la ordenación pormenorizada, sus previsiones en materia de infraestructuras se limitan a establecer con carácter indicativo el esquema general de las distintas redes, sus conexiones exteriores y los criterios generales de diseño y dimensionamiento. Estas se describen en los Planos de Ordenación: PO - 07 a PO-12.

Será el Proyecto de Urbanización el que desarrolle, calcule, fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones aquí enunciadas, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Las condiciones generales de urbanización para la totalidad del ámbito de ordenación del sector serán las que se determinan en el presente Plan Especial

Se incorporan a estas condiciones, los criterios relativos al tratamiento de espacios libres y los dedicados a la producción, gestión y distribución de agua, energía y residuos; por constituir elementos importantes tanto del paisaje urbano futuro como de su óptimo mantenimiento, con criterios de eficiencia energética y reducción global de emisiones contaminantes.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa municipal vigente del Ayuntamiento de Palencia, tanto del Plan General de Ordenación Urbana, como la normativa sectorial y de las compañías gestoras de los servicios.

Se incorpora lo dispuesto en la Orden TMA/ 851/2021 de 23 de junio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados, en lo que respecta a espacios públicos urbanizados y áreas peatonales, itinerarios peatonales accesibles, áreas de estancia, parques, elementos de urbanización, mobiliario urbano y todas aquellas determinaciones propias del planeamiento parcial.

El proyecto de urbanización habrá de tener en cuenta las determinaciones pormenorizadas de la precitada Orden, garantizando que el diseño y las soluciones para la urbanización del sector se ajustan a los objetivos de la misma.

Igualmente se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras

## CAPITULO 2. RED VIARIA.

El trazado de la red viaria se ajustará a lo establecido en los planos de ordenación y a la topografía del Terreno.

Los movimientos de tierras serán los imprescindibles para garantizar la conexión de los viales entre sí y con el exterior del sector y sólo afectarán al interior de las parcelas edificables en lo necesario para permitir el acceso y el trazado de taludes y rasantes

### II.1. CRITERIOS DE DISEÑO

El Proyecto de Urbanización realizará un estudio del terreno, a fin de determinar la profundidad del nivel freático, los tipos de suelo, el contenido de sulfatos, arcillas expansivas, capacidad portante y todos aquellos datos necesarios para la correcta ejecución de la urbanización.

Para la ejecución de las calles se considerara:

1/ La edificación permitida y la existente si fuese el caso, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento, la iluminación y tipo de plantaciones.

2/ Los pasos para la entrada de vehículos, cuando estos hayan de atravesar las aceras, se resolverán de tal manera que el nivel de la acera permanezca constante. Disponiendo en el desnivel un bordillo remontable o chapa salvabordillos, de forma que la chapa no sobresalga de la rigola, no presente aristas cortantes y permita el paso del agua de lluvia por debajo de ella.

3/ Las zonas en las que se posicionan los aparcamientos accesibles, las condiciones de su diseño y ejecución.

Las condiciones de diseño de la red viaria se ajustarán a los siguientes requisitos:

1/ En general los perfiles de las calles se ajustarán lo máximo posible a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios, quedando siempre garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

2 /Las pendientes longitudinales no deberán superar el 6%, con un mínimo en todo caso del 0,5%. Se admitirán pendientes menores en el proyecto de urbanización siempre que se resuelva la evacuación del agua de pluviales de escorrentía superficial por medios adecuados.

3/ Las pendientes transversales estarán entre el 1% y el 2% desde el eje central hacia los sumideros de calzada, para facilitar la evacuación de agua de pluviales por escorrentía superficial.

Las aceras se plantean en todos los casos con vertientes del 2% hacia las calzadas o aparcamientos.

Los aparcamientos se plantean vertiendo hacia la calzada y formando una limahoya en el límite con ésta, facilitando así la continuidad de la escorrentía entre esta limahoya y las alineaciones de bordillos en orejas y zonas sin aparcamiento.

## II.2. CONDICIONES DE PROYECTO Y EJECUCIÓN

Las condiciones de la viaria se ajustarán a lo establecido en el Título V, Capítulo 2. Normas Urbanísticas del PGOU de Palencia.

1/ El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas, dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de la tipología y las propiedades del terreno.

2/ Es de aplicación a toda la urbanización y diseño del viario lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y la 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 utilización de los espacios públicos urbanizados. Además de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

3/ Las aceras e itinerarios peatonales tienen una anchura que garantiza el paso libre mínimo de 2,00 m. Todos los espacios edificables previstos en este Plan Especial se encuentran en contacto con itinerario peatonal que facilita el acceso a las edificaciones.

4/ Los viales pertenecientes en las zonas residenciales deberán diseñarse y señalizarse de modo que la velocidad de circulación recomendada sea menor de 30 km/h. A tal fin, los siguientes elementos podrán incorporarse en la vía siempre que estén justificados y admitidos en la normativa vigente: badenes, elevaciones y estrechamientos de la calzada, cambios de alineación, franjas transversales de alerta y obstáculos en intersecciones.

5/ Diseño del arbolado: las calles tienen un ancho de 5 a 19 metros, en las aceras de 3 metros se posicionará en arbolado de forma que se utilizarán especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños (con una altura inferior a los 6 metros).



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

### II.3 CALLES DE COEXISTENCIA

Se establecen dos calles de coexistencia a ambos lados del límite de las zonas urbanizadas con los sistemas Generales vinculados al Canal, como forma de transición entre la trama puramente urbana y las zonas verdes vinculadas al Canal de Castilla.

Son dos calles con 5 metros de anchura total, en los que se permite la circulación de vehículos no pesados pero no su estacionamiento a velocidades inferiores a 20 Km/h.

Sección de plataforma única, sin diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Estas calles se diseñan como transición entre las zonas edificadas y los sistemas generales, concebidos en el PGOU como un corredor verde. La plataforma única favorecerá la movilidad peatonal fundamentalmente y una alternativa más serena del trazado urbano con los espacios verdes, aunque se permita el paso de tráfico indispensable para no formar fondos de saco en los viarios transversales.

Si bien en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia art.162.1 se indica que se pueden establecer plazas de aparcamiento, dada la posición de estos viales limítrofes con los Sistemas Generales del Canal, no se contemplan, ni recomiendan, ya que hay suficientes plazas en el sector.

En cuanto a los firmes y pavimentos, en las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las salvedades indicadas en el ART. 162.2 punto 2 del PGOU de Palencia.

### II.4 APARCAMIENTOS RESERVADOS

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta plazas previstas o fracción adicional. En lo referente a estas plazas y su diseño se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Se disponen 20 plazas para personas con movilidad reducida de las 259 plazas públicas diseñadas. El diseño de estas plazas cumplirá lo establecido en la normativa vigente

### CAPITULO 3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Las condiciones de urbanización de los espacios libres públicos destinados a zonas verdes, parque jardines, zonas de ocio y recreo y juegos de niños, se realizarán con los siguientes requisitos básicos:

1/ En toda la superficie dedicada a espacios libres públicos se deberá realizar una plantación de especies arbustivas y arbóreas autóctonas o propias de la zona, teniendo en cuenta en su elección el ritmo de crecimiento, desarrollo de raíces, su posición y diseño. Se planteará la elección de arbustos y plantas tapizantes en zonas de pendientes y desniveles, considerando que necesitan un menor mantenimiento, tratándose de forma particular las zonas de borde e integración con los cerramientos de edificios existentes en el perímetro del sector.

2/ Los espacios libres públicos tratarán de resolver de forma autónoma su propio drenaje para lo cual incorporarán en su diseño un sistema o red de drenaje de aguas pluviales y de escorrentía superficial, que evite el encharcamiento del terreno.

3/ En la elección de materiales de pavimentación se utilizarán preferentemente los terrizos.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Los paseos, principales, se pavimentarán incorporando materiales de baja heladicidad y alta adherencia al paso de los usuarios. Se diseñará una red de itinerarios peatonales y zonas de estancia que deberán estar tratadas con zahorra compactada y arena apisonada.

3/ Riego automático de zonas verdes: las zonas ajardinadas estará dotadas de una red de riego automático por goteo subterráneo, con aspersores o mixta, dotada de contador de agua, programador, válvulas y electroválvulas para la limpieza de las líneas de riego, tratando de aprovechar de forma eficaz el recurso hídrico, complementándose con todas las labores necesarias que aseguren el mantenimiento de las plantaciones.

4/ Se diseñará una red de itinerarios peatonales y zonas de estancia que deberán estar tratadas con zahorra compactada y arena apisonada.

5/ Se dispondrá de red de alumbrado público en estas zonas de análogas condiciones de calidad e iluminación que el resto de la urbanización del sector.

6/ Todo lo referente a mobiliario urbano y jardinería se realizarán conforme a los criterios del Capítulo 5, Título V de la Normativa Urbanística del PG

En el Proyecto de Urbanización se incorporarán las medidas necesarias para restaurar todas aquellas zonas alteradas por las obras de urbanización: Vías de acceso, zonas de acopio de materiales, instalaciones auxiliares, canalizaciones, etc., sobre las que se realizará una adecuación paisajística.

El ajardinamiento deberá realizarse a medida que se desarrolle la urbanización y, en cualquier caso, habrá de estar ejecutado totalmente con anterioridad al inicio de la construcción de las viviendas.

#### CAPITULO 4. SERVICIOS URBANOS.

Los servicios urbanos correspondientes a la zona Sur del sector, no tienen presentan, a priori, problemas de conexión con las redes existentes, en la zona Norte los esquemas de redes se realizarán posteriormente a ejecución la actuación aislada de expropiación AA-E.17.1 junto con la urbanización de la totalidad del sector.

Aunque se considera que las viviendas existentes, tienen todos los servicios urbanos, desde las vías públicas a las que dan frente, Paseo Padre Faustino Calvo y Paseo Dársena del Canal, al trazar las nuevas redes se les ha dotado de acometidas a los distintos servicios en previsión de que los actuales pudieran verse afectados.

Para dotar de servicios de infraestructuras a las parcelas que dan frente a Paseo Padre de Faustino Calvo, se debe intervenir en esta acera lo que se debe de tener presente en el posterior proyecto de urbanización.

#### III. 1 RED DE SANEAMIENTO

En el PGOU de Palencia se establece en su memoria vinculante de ordenación que:

*“Los desarrollos previstos en la margen derecha, no presentan importantes problemas en cuanto al saneamiento, ya que las fecales se pueden conducir a través de la red existente, al colector que cruza bajo el tablero del puente nuevo, y a través del emisario que bordea al río Carrión, pueden llegar hasta la depuradora.*



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

*Así mismo, dada la proximidad del río, las pluviales de pueden evacuar sin grandes problemas, al cauce.”*

Se solicita documentación del estado de las redes de saneamiento y abastecimiento a la empresa que gestiona estas infraestructuras, Aquona, aportando la misma documentación gráfica que se incorpora al Plan Especial de Reforma Interior (Anexos). Se plantean las conexiones, indicando que no existe ningún problema previo para el desarrollo de estas redes y conexión a las conducciones existentes, remitiéndonos a un cálculo y estudio más amplio en el proyecto de urbanización.

### III.1.1 RED DE AGUAS PLUVIALES

Aunque se plantea un sistema separativo de pluviales y fecales, Palencia no cuenta con sistema separativo.

El Estudio de Conexiones elaborado previamente y, a partir de la información facilitada por Aquona (gestora del servicio en Palencia), plantea varias posibilidades de entronque con la red municipal, desembocando ambas en colectores capaces de soportar el caudal estimado en la zona.

Según dicho documento, que transcribe indicaciones de la empresa gestora, no es necesaria la ampliación de la E.D.A.R. de Palencia.

La red de recogida se distribuye conforme al esquema del plano PO-08 del presente Plan Especial.

Para el dimensionamiento de la red de pluviales se tendrán en cuenta los datos de los periodos de retorno de 10 años, de 50 años y de 100 años. La consideración del periodo de 10 años es la que se empleará para el dimensionado de las obras de drenaje propias de la urbanización. Los caudales previstos para periodos de retorno de 50 y 100 años son adecuados para el dimensionamiento de obras de drenaje en previsión de avenidas con objeto de minimizar riesgos y conocer el posible funcionamiento hidrológico del ámbito del proyecto. Se debe considerar el caudal en periodo de retorno de 500 años, ya que existe en la zona, aparte del Ramal del Canal de Castilla, la proximidad al curso fluvial del río Carrión

El método de cálculo utilizado podrá ser el llamado método racional, cuya expresión de cálculo es la siguiente:

$$Q = l \times c \times S$$

Q: Caudal l/ seg.

c: coeficiente de escorrentía.

l: intensidad de lluvia, en l/ seg. Ha para una duración de aguacero igual al tiempo de concentración del ramal considerado y para el periodo de retorno fijado.

El caudal de pluviales se obtiene teniendo en cuenta los datos pluviométricos, así como los coeficientes de escorrentía propios de cada zona.

#### Condiciones para el proyecto

La instalación de saneamiento de aguas pluviales cumplirá con las normas de la compañía gestora del servicio, AQUONA y la restante normativa aplicable por razón de la instalación.

Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de la correspondiente normativa de calidad, de modo que se asegure la resistencia a las cargas interiores y exteriores sin deformaciones y manteniendo las condiciones de impermeabilidad.

El trazado de la red se realizará por los viales o espacios públicos libres de edificación y dispuesta siempre a un nivel inferior de la red de abastecimiento. Las acometidas domiciliarias serán individuales



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

y se harán conectando al pozo de registro más próximo, quedando prohibidos los injertos directos a la red.

Los diámetros definitivos de la red, la disposición concreta de pozos y arquetas y los caudales y velocidades de cada tramo quedarán debidamente justificados en el proyecto de urbanización

### III.1.2 RED DE AGUAS FECALES

Dada la posición de la red existente de conducciones de saneamiento en el perímetro e interior del sector y tras la consulta realizada a AQUONA no parece haber mayor problema en realizar las conexiones con la nueva red en los puntos planteados.

La red de recogida se distribuye conforme al esquema del Plano PO-08 del presente Plan Especial.

#### Dotaciones y criterios de diseño

Para el diseño de la red, el caudal de fecales adoptado será el caudal punta previsto para el abastecimiento de agua sin afectarlo por ningún coeficiente reductor.

#### Condiciones para el proyecto

La instalación de saneamiento de aguas fecales cumplirá con las normas de la compañía gestora del Servicio, AQUONA y la restante normativa aplicable por razón de la instalación.

Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de la correspondiente normativa de calidad, de modo que se asegure la resistencia a las cargas interiores y exteriores sin deformaciones y manteniendo las condiciones de impermeabilidad.

Para garantizar el correcto funcionamiento de la red de fecales y el mantenimiento de ésta en condiciones óptimas, se instalarán cámaras de descarga en las cabeceras de la red, que suministren pequeños caudales de limpieza a intervalos definidos. Su capacidad será de 0,5 m<sup>3</sup> para las conducciones de diámetro 30 cm. y de 1 m<sup>3</sup> para las conducciones de diámetros superiores.

Los diámetros definitivos de la red, la disposición concreta de pozos y arquetas y los caudales y velocidades de cada tramo quedarán debidamente justificados en el proyecto de urbanización.

### III. 2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

#### Dotación y criterios de diseño

El criterio a seguir para las dotaciones de abastecimiento, tomando como base las indicaciones de los servicios de suministro y las previsiones del PGOU de Palencia para este nuevo crecimiento residencial.

La presente solución técnica, representada supone un avance o esquema de propuesta que habrá de desarrollarse en el proyecto de urbanización.

#### Condiciones para el proyecto

Se desarrollará un Proyecto de Urbanización con los detalles propios del mismo. En cualquier caso, las instalaciones de distribución de agua cumplirán la Normativa para el Abastecimiento de Agua de la compañía suministradora Aquona así como el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento y cuantas Normas y Ordenanzas estén en vigor y afecten a éste tipo de instalaciones en el municipio de Palencia.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

### III.3. RED DE RIEGO

#### Dotación y criterios de diseño

La red de riego será independiente de la red de abastecimiento para consumo. Tomando como base las ratios establecidas en el PGOU de Palencia.

#### Condiciones para el proyecto

La instalación para riego cumplirá con las normas de la compañía suministradora (Aquona, gestión de aguas de Castilla S.A.U) y la restante normativa aplicable por razón de la instalación.

En el Proyecto de urbanización, el sistema de riego deberá automatizarse para permitir un adecuado diseño que ofrezca total cobertura a la zona a regar y de la forma más uniforme posible, obteniendo un óptimo aprovechamiento del agua y un adecuado mantenimiento de las distintas especies vegetales según sus propias exigencias. Se incluirán sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo los siguientes:

1. Programadores de riego.
2. Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

Deberán considerarse las pérdidas por evaporación en las diferentes estaciones del año a fin de aportar al terreno la dosis de agua exacta sin exceder su capacidad de infiltración y absorción.

Es fundamental la programación del período de riego para evitar que sus puntas de consumo afecten al servicio en los núcleos adyacentes, por lo que se elegirán preferentemente en horas nocturnas. De preverse alguna fuente ornamental o lámina de agua, debe instalarse un sistema de recirculación y filtrado mediante filtros de arena rápidos.

### III. 4 RED ELECTRICA

El Sector se encuentra recorrido en su perímetro por líneas eléctricas de baja y media tensión, propiedad de Iberdrola. Dichas redes se encuentran grafiadas en el Plano PI-07, conforme a la documentación obtenida de los operadores de servicios públicos a través de INKOLAN.

#### Dotaciones y criterios de diseño:

Los criterios de potencias para cada tipo de uso, así como la determinación de los coeficientes de simultaneidad, secciones, materiales, equipos y condiciones de posición en la urbanización se toman de los reglamentos de alta y baja tensión así como de las condiciones de la empresa suministradora.

#### Condiciones de proyecto:

Se desarrollará un Proyecto de Urbanización con los detalles propios del mismo, en cualquier caso la instalación proyectada de la red eléctrica cumplirá con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, las normas de la compañía suministradora y la restante normativa aplicable por razón de la instalación, así como a criterio de lo establecido en el PGOU de Palencia, artículo 173, en cuanto a las condiciones de integración de los elementos con el entorno y el uso de energías renovables. Se recomienda incorporar en el proyecto de urbanización dada su progresiva y clara implantación los elementos necesarios para la implantación de vehículos eléctricos.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

### III.5 ALUMBRADO PÚBLICO

#### Dotaciones y criterios de diseño:

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado integrándose en el paisaje urbano, el nivel de iluminación evitará penumbras asegurando una distribución uniforme.

Para los criterios de diseño, requerimientos luminotécnicos y características e implantación de la instalación serán los que establece el PGOU de Palencia. Normativa Urbanística. Título V, Capítulo 3.

#### Condiciones de proyecto:

La instalación de alumbrado público se desarrollará en el pertinente proyecto de urbanización cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y la restante normativa vigente y aplicable por razón de la instalación.

Todas las luminarias dispondrán de los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento

.La instalación se hará de modo que se pueda colocar un sistema de control desde un centro de mandos dotado de programación automática.

### III.6 RED DE TELECOMUNICACIONES

#### Dotación y criterios de diseño:

Las dotaciones y criterios de diseño serán los establecidos por las diferentes compañías suministradoras, en sus estudios de viabilidad del suministro y a lo establecido en el PGOU de Palencia Normativa Urbanística. Título V, Capítulo 4. Art. 174.

#### Condiciones para el proyecto:

El diseño de las instalaciones de telecomunicaciones en el proyecto de urbanización, cumplirá con las normativas específicas de las compañías suministradoras, con el Reglamento Regulator de Infraestructuras Comunes de comunicaciones y la restante normativa aplicable a la instalación en el mencionado proyecto de urbanización.

Se preverá una red múltiple, con arquetas y canalizaciones individuales para cada operador, siendo comunes el prisma de hormigón que envuelve las diferentes canalizaciones y las arquetas que sean únicamente de paso.

### III.7 RED DE GAS NATURAL

#### Dotación y criterios de diseño

Las dotaciones y criterios de diseño serán los establecidos por las compañías en su estudio de viabilidad del suministro y el PGOU de Palencia en su artículo 175.

#### Condiciones para el proyecto

La instalación de gas natural cumplirá con las normativas específicas de la compañía suministradora y la restante normativa aplicable por razón de la instalación. En el proyecto de urbanización, se diseñará la red teniendo en cuenta la normativa técnica de la compañía suministradora.

De modo general, la red se dispondrá en canalización subterránea a base de tubos de polietileno de diámetros adecuados al caudal a suministrar, enterrados en zanjas y con banda de señalización homologada.

Se tendrá especial cuidado en el diseño y ejecución de la red dada la peligrosidad que entraña esta red.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

**TITULO V: DESARROLLO Y GESTIÓN.****CAPITULO 1. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5**

El desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior 5, se llevará a cabo mediante los instrumentos urbanísticos y proyectos que se establecen en el artículo 13 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

**I.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Se redactará el proyecto de urbanización, con la finalidad de ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 243.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 por el que se aprueba el reglamento que desarrolla la anterior.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad e infraestructuras básicas, asumiendo todos los condicionantes ambientales recogidos en el Código Técnico de la Edificación.

Además de la documentación mínima exigida por el RUCyL y de lo prescrito en esta normativa urbanística, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

**I.2 ESTUDIOS DE DETALLE**

Los Estudios de detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Especial de Reforma Interior, en las condiciones establecidas desde sus ordenanzas particulares.

No podrán modificar determinaciones propias del Plan Especial.

Su contenido y determinaciones será el establecido en los artículos 45 de la LUCyL y 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**I.3 PROYECTOS DE PARCELACIÓN**

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de su urbanización y edificación. El proyecto de parcelación cumplirá las condiciones de indivisibilidad de parcelas establecidas en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La parcelación de terrenos requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo en los siguientes casos:

- 1/ Que haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación que contenga la división o segregación de fincas
- 2/ Cuando la división o segregación de fincas haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística
- 3/ Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## CAPITULO 2. UNIDADES DE ACTUACIÓN

El presente Plan Especial de Reforma Interior, se desarrolla por iniciativa privada, proponiéndose la delimitación de una única unidad de actuación a los efectos de la Ley 4/2008 y del artículo 236 del RUCyL.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, se acompañará en fase posterior, el proyecto de actuación, que es el instrumento de gestión que desarrolla las actuaciones integradas que se desarrollan sobre las unidades de actuación, estableciendo la previsión del sistema de actuación por compensación.

Este sistema podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento del sector. En este sistema los propietarios asumen el papel de agente urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que está representado el Ayuntamiento.

El proyecto de actuación podrá modificar, en su caso, el sistema de actuación inicialmente previsto, sustituyéndolo por cualquiera de los previstos en la legislación urbanística, a tenor de lo dispuesto en la LUCyL, modificada por la ley 04/2008, de medidas sobre urbanismo y suelo y en el RUCyL. En todo caso, la elección del sistema de actuación se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de actuación, (artículo 258 del RUCyL), otorgando la condición de urbanizador con carácter provisional a quien se proponga en dicho proyecto, adquiriendo el carácter definitivo con el cumplimiento de lo establecido en del art 258.2 del RUCyL.

Según la legislación estatal y la legislación urbanística autonómica, corresponderá a los propietarios de suelo de la unidad de actuación el 90% del AM del sector y al Ayuntamiento de Palencia el 10% restante, cuya localización se concretará en el instrumento de gestión urbanística, que incluirá las determinaciones completas de reparcelación o, en caso de no incluirlas, deberá tramitarse después un Proyecto de Reparcelación independiente.

## CAPÍTULO 3. PLAN DE ETAPAS

El Plan Especial de Especial de Reforma Interior 5 se desarrollará en una etapa única que incluirá la totalidad del ámbito del sector.

Las obras de urbanización correspondientes, son las detalladas y valoradas en el Estudio Económico y que forma parte del presente Plan Especial que habrán de definirse y desarrollarse mediante un proyecto de urbanización que podrá establecer diferentes fases.

## NIVELES DE SERVICIO DE REDES

Al preverse una única etapa, se entiende que su puesta en servicio implicará la disponibilidad del 100% de la capacidad de las redes previstas, con independencia de que su entrada en carga vaya produciéndose secuencialmente, a medida que se vayan implantando las edificaciones en el sector.

## TITULO VI: ESTUDIO ECONOMICO.

### CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

En el artículo 146.5.b) del RUCyL se establece que los Planes Especiales de Reforma Interior, cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, o cuando sea necesario modificarla, deben contener las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle (art. 136) entre



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

esta documentación se incluye un estudio económico, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, ponderando en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

#### GASTOS DEBIDOS AL DESARROLLO DEL SECTOR:

\_ Los gastos derivados de la gestión del planeamiento de desarrollo y la gestión urbanística, así como de la ejecución de la urbanización del ámbito y su puesta en marcha y mantenimiento hasta la recepción por el Ayuntamiento de Palencia, corren a cargo de los propietarios.

\_ Una vez recepcionada la urbanización por el Ayuntamiento de Palencia, los gastos derivados del mantenimiento de esta y los servicios públicos prestados. Corresponden al Ayuntamiento

\_ Los gastos derivados de la ejecución de los Sistemas Generales vinculados al Canal, así como el posterior mantenimiento. Corresponden al Ayuntamiento.

\_ Los gastos debidos a la ejecución de las edificaciones: proyectos de ejecución, licencias y construcción de las mismas, corren a cargo del promotor.

#### INGRESOS DEBIDOS AL DESARROLLO DEL SECTOR:

\_ Ingresos derivados de la venta de las nuevas edificaciones. Ingresos para los promotores.

Los ingresos que vienen derivados por la ejecución del desarrollo urbanístico sobre las haciendas públicas proceden de:

- 1/ Venta de los suelos de cesión al Ayuntamiento de Palencia para la promoción de viviendas con alguna protección pública.
- 2/ Ingresos por concesión de licencias de obras de las edificaciones previstas en el planeamiento y primera ocupación.
- 3/ Ingresos por impuesto de los bienes inmuebles y otros de menor cuantía que tendrán los residentes por recogida y tratamiento de residuos, suministro de agua, concesión de vados, impuesto de circulación de vehículos, etc....

#### I.1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

Se realiza a continuación una estimación del coste de infraestructuras previsto para el desarrollo del sector, correspondientes a la urbanización interior del ámbito, que habrá de entenderse como indicativa, en tanto se elabora el Proyecto de Urbanización del Plan Especial de Reforma Interior.

Dicha estimación se realiza tomando datos de actuaciones similares y de urbanizaciones de características semejantes y a partir de las superficies previstas para el viario interior, infraestructuras y para el sistema local de espacios libres públicos. Considerando además la intervención en parte de Paseo Padre Faustino Calvo y en la calle los Molineros, para dar continuidad a las infraestructuras de diferentes servicios o establecer conexiones con las ya existentes, debiendo reponer las zonas afectadas. Igualmente, se han incorporado acciones exteriores de conexión con la trama viaria del municipio cuya vinculación con el Plan Especial de Reforma Interior 5 habrá de ser estimadas pormenorizadamente en la elaboración del Proyecto de Urbanización.

Se valoran las acciones de urbanización de espacios libres y zonas verdes con un tratamiento básico, pendiente de diseño específico por proyecto de jardinería.

La estimación de los costes de urbanización comprende la suma de:

Superficie de la red viaria VL de superficie total, zona Norte y Sur: 17.115,00 m<sup>2</sup>.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Superficie de la actuación aislada de expropiación AA-E.17.1	342,00 m <sup>2</sup> .
Superficie de los espacios libres públicos:	4.879 m <sup>2</sup> .

El valor de la ejecución de estas zonas supone:

**OBRAS DE URBANIZACIÓN:**

1 Movimiento de tierras	81.494,64 €
2 Pavimentación firmes y aceras	692.704,44 €
3 Red de saneamiento y alcantarillado	183.362,94 €
4 Red de abastecimiento de agua	162.989,28 €
5 Distribución de Gas	152.802,45 €
6 Redes de telecomunicaciones	189.475,04 €
7 Red eléctrica y alumbrado público	264.857,58 €
8 Mobiliario urbano y ornamentación	101.868,30 €
9 Jardinería y espacios libres	116.129,86 €
10 sistemas de Recogida de Basuras	30.560,49 €
11 Control obra Seguridad y salud	61.120,98 €
Total obra de urbanización del sector:	2.037.366,00 €

En el gasto de las infraestructuras urbanas se contabilizan las conexiones y posibles refuerzos o ampliaciones a las redes existentes y previstas tal y como se indica en el art. 48. c) 1º y 2º y art 104.5. a) y b).

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que el cálculo es estimativo y corresponde al posterior proyecto de actuación/ urbanización la definición exacta de los mismos, con los precios en el momento en el que se vaya a producir las obras de urbanización.

A parte de los gastos de la ejecución de la urbanización, en cumplimiento con el artículo 198 del RUCyL, se deben añadir:

1/ La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística,

Otros gastos de la urbanización:

Levantamiento topográfico	2.500,00 €
Proyecto de actuación	22.500,00 €
Proyecto de urbanización	88.183,00 €
Dirección de obra	50.934,00 €
Coordinación de seguridad y salud	12.736,00 €
Estudio arqueológico si fuese necesario	2.000,00 €
Total otros gastos gestión urbanística	178.853,00 €

Gastos totales de la urbanización (obra +gestión) 2.216.219,00 €

2/ Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

No existen arrendatarios, ni propiedades incompatibles con el planeamiento, ya que las viviendas existentes se han incorporado al desarrollo del sector, en el proyecto de actuación se valoraran la posición de dichas parcelas respecto al nuevo viario que las limita y se valorará el suelo que deba cederse a la urbanización, si fuese el caso.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

**I.2 ESTIMACIÓN COSTES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.**

Hasta que sea efectiva la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento de Palencia, su conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización y corresponde a los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación del sector, conforme se establece en el artículo 198.3.c) del RUCyL.

El cálculo de los gastos de mantenimiento de la urbanización, se establecen conforme al Real Decreto 1492 / 2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Establece en el Anejo III la vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones, entre las cuales están:

- \_ Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares 40 años vida útil máxima.
- \_ Parques 20 años vida útil máxima.
- \_ Instalaciones eléctricas 25 años vida útil máxima.
- \_ Otras Instalaciones 20 años vida útil máxima.

De las que se puede hacer una aproximación o estimación el coste del mantenimiento anual de las mismas, por su degradación en el tiempo.

Pavimentación firmes y aceras	17.317,61 €
Red eléctrica y alumbrado público	10.594,30 €
Resto infraestructuras	34.431,48 €
Mobiliario urbano y ornamentación	2.546,70 €
Jardinería y espacios libres	5.806,49 €
Total costes anuales de mantenimiento de la urbanización:	68.406,58 €

**I.3 ESTIMACIÓN COSTES ANUALES FUNCIONAMIENTO SERVICIOS BÁSICOS:**

De los presupuestos previstos por el Ayuntamiento de Palencia se extraen de manera estimada, en función del porcentaje de la superficie del sector en el total de la superficie de la ciudad, otros gastos anuales derivados de la puesta en marcha del funcionamiento de servicios básicos del sector.

Recogida de residuos	16.419,00 €
Gestión y tratamiento de residuos	6.427,62 €
Transporte urbano	11.738,10 €
Total gastos varios anuales:	34.584,72 €

**I.4. FINANCIACIÓN**

Según lo establecido en el Artículo 199 del RUCyL, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación del sector.

También corresponde a los propietarios los gastos necesarios para realizar las conexiones exteriores de los servicios urbanos, así como su reforzamiento o ampliación en caso necesario.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el punto b) del artículo 199, respecto a los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, de tal forma que las compañías suministradoras participarán en la obra urbanizadora aportando los servicios conforme a la legislación sectorial reguladora del servicio.





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

En todo caso, si lo estiman conveniente y se cumplen las condiciones reglamentarias (artículo 275.4 del RUCyL), los propietarios podrán optar por retribuirlos en metálico mediante cuotas de urbanización.

En este caso, las propias fincas del sector serán patrimonio capaz de generar recursos financieros suficientes para proceder al desarrollo del sector.

El Ayuntamiento podrá exigir relación de los medios económicos de que se dispone para hacer frente a las obras de urbanización. Para la ejecución de dichas obras, los propietarios se apoyarán en sus propios recursos financieros, detraídos de sus propias capacidades económicas. En base a las cargas de urbanización estimadas en el estudio económico, se deduce que los propietarios podrán asumir por sí mismos el coste económico de la implantación de los servicios. En todo caso, podrán recurrir al crédito público o privado para la ejecución de las mencionadas obras, al cual se podrá afectar únicamente el terreno susceptible de aprovechamiento privado, liberando a estos efectos los terrenos de cesión obligatoria y los viarios.

#### 1.5. COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL CANAL DE CASTILLA.

Los terrenos se cederán al Ayuntamiento de forma gratuita a cargo del sector, sin la obligación de urbanizar. Ya que los sistemas Generales son un bien del conjunto de la ciudad.

Se realiza una estimación de la implantación de estos Sistemas Generales, esta estimación se hace tomando datos de actuaciones similares y teniendo en cuenta que su desarrollo deberá realizarse con un criterios de mínimo mantenimiento dentro de una solución racional que emplee especies vegetales autóctonas, que consolide los márgenes arbolados de los caminos de sirga, etc..

La superficie de los sistemas Generales es de 21.883 m<sup>2</sup> de superficie, en esta superficie como queda grafiado en la ficha de planeamiento queda incluida la superficie de la acera propiedad del Ayuntamiento de Palencia de 650 m<sup>2</sup>, se estima un coste medio para zonas ajardinadas, arbolado, mobiliario y los elementos para el desarrollo de las diferentes actividades, de 25 €/m<sup>2</sup>. Se debe tener en consideración que de esta superficie debe restarse los siguientes elementos: los caminos de sirga, la zona de amojonamiento del Canal de Castilla, así como la superficie lineal de arbolado existente en sus márgenes, que pasarán a formar parte de los Sistemas Generales vinculados al Canal, no siendo espacios afectos de la nueva urbanización. La superficie de estas zonas es de:

Polígono 15 parcela 29, superficie dentro del ámbito 4.651 m<sup>2</sup>, propiedad del Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación. Y la parcela 9005, polígono 14, superficie dentro del ámbito de 5.812 m<sup>2</sup>. Propiedad del Ayuntamiento de Palencia, lo que suponen. 10.463 m<sup>2</sup> de los 21.883 m<sup>2</sup> que suponen la totalidad de los Sistemas Generales, por tanto solo habría que urbanizar la superficie de 11.420 m<sup>2</sup> a 25 €/ m<sup>2</sup>. Suponen un gasto de urbanización de los Sistemas Generales de 285.550 €.

Para el cumplimiento de la determinación General Potestativa establecida en la ficha, de colocar una pasarela peatonal sobre el ramal del Canal de Castilla vinculando ambas márgenes, se deberán tener en cuenta las condiciones que establece la Confederación Hidrográfica del Duero en consulta realizada según aparece en las páginas 69 y 70 del presente documento.

El Canal de Castilla está declarado bien de interés cultural con categoría de conjunto histórico por decreto 154/1991 de 13 de junio de la junta de Castilla y León y por tanto será necesaria la autorización de la confederación Hidrográfica del Duero, así como de la Dirección General de Bellas Artes y Patrimonio Cultural.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

En base a otras infraestructuras similares y con la condición que los materiales deben ser integradores del entorno, el coste estimado de las obras de esta pasarela es de 375.000 €. Que deberá incluirse en los costes de implantación de los Sistemas Generales.

Se indica en los planos de ordenación, la posición más idónea de la conexión entre ambos márgenes del Canal, en función de la implantación en el sector de los nuevos viarios e itinerarios peatonales, de manera que si se desarrolla quede vinculada a estos elementos tal y como se establece en la Ficha del Sector del PGOU de Palencia.

Coste Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla: **660.550,00 €**

Como ya se ha justificado a lo largo de este documento, existe el deber de cesión de las parcelas sobre las que se asienta el Sistema General vinculado al Canal de Castilla, pero no su urbanización, por tanto la urbanización de los Sistemas Generales y su mantenimiento deben incluirse como gasto del Ayuntamiento de Palencia, pero con coste a toda la ciudad.

#### I.6. COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

El coste de explotación y mantenimiento de los terrenos destinados a los sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla, pueden ser bastante variables en función del tipo de zona verde que se quiera establecer y las dotaciones que en ella se implanten, ya sean zonas verdes de similar configuración que los márgenes del río Carrión o espacios donde la intención sea mantener vegetación y arbolado lo más similar al Canal de Castilla, con la necesaria intervención para un correcto mantenimiento, limpieza y seguridad.

Al igual que en el caso de los costes de mantenimiento de la urbanización, el cálculo de los gastos de mantenimiento de los Sistemas Generales, se establecen conforme al real Decreto 1492 / 2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Establece en el Anejo III la vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones, entre las cuales están:

\_ Parques 20 años vida útil máxima.

Al igual que en el caso anterior, se ha de tener en consideración que los caminos de sirga, así como la zona de amojonamiento del Canal de Castilla y la superficie lineal de arbolado existente en sus márgenes, son espacios que, pasarán a formar parte de los Sistemas Generales vinculados al Canal, pero su mantenimiento debe estar asumido en los presupuestos el Ayuntamiento y Confederación Hidrográfica del Duero con plena normalidad desde hace años, por tanto la superficie de 10.463 m<sup>2</sup> no supone un coste a mayores para las administraciones implicadas.

El coste de mantenimiento de los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla **33.022,5 €**

#### I.7. VALOR DEL SUELO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

Se deberá entregar, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Le corresponde al ayuntamiento de Palencia el 10 % del aprovechamiento lucrativo del sector.

El aprovechamiento lucrativo total del sector es de 31.246,88 m<sup>2</sup>u.p. De esta cantidad corresponde al Ayuntamiento de Palencia el 10%, es decir, 3.124,69 m<sup>2</sup>u.p., que deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, debiendo cederse el suelo necesario para poder materializar este aprovechamiento.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

La edificabilidad real correspondiente al sector en vivienda con algún tipo de protección se divide al 50% entre vivienda protegida general y vivienda protegida joven. En función de los coeficientes de ponderación establecidos para cada tipo de protección, se obtienen los siguientes porcentajes sobre el aprovechamiento lucrativo total de vivienda protegida, cuyo valor es de 7.334,88 m<sup>2</sup> u.p:

Vivienda colectiva protección general	3.449,14 m <sup>2</sup> u.p. Supone un 47% sobre el total.
Vivienda colectiva protección joven	3.885,74 m <sup>2</sup> u.p. Supone un 53% sobre el total.

Con estos mismos porcentajes se establece el aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento, según el régimen de protección pública de las viviendas:

Aprovechamiento lucrativo de cesión (10%)	3.124,69 m <sup>2</sup> u.p.
Aprovechamiento de cesión vivienda protegida general (47%)	1.468,60 m <sup>2</sup> u.p.
Aprovechamiento de cesión vivienda protegida joven (53%)	1.656,09 m <sup>2</sup> u.p.

Si a estas cantidades aplicamos los coeficientes de ponderación obtenidos para cada régimen de vivienda protegida, en el Plan Especial de Reforma Interior 5, obtenemos la edificabilidad real que corresponde al Ayuntamiento de Palencia de cesión del exceso de aprovechamiento por los propietarios.

Edificabilidad real de cesión vivienda protegida general	1.468,60 m <sup>2</sup> u.p. / 0,79 = 1.859 m <sup>2</sup>
Edificabilidad real de cesión vivienda protegida joven	1.656,09 m <sup>2</sup> u.p. / 0,89 = 1.860,78 m <sup>2</sup> .

Edificabilidad de cesión al Ayuntamiento de Palencia 3.719,90 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

Esta edificabilidad es la superficie construida sobre rasante de cada régimen de protección, incluida la parte proporcional de elementos comunes, teniendo en cuenta que la diferencia entre superficie construida y superficie útil varía entre el 15%- 20% y que el porcentaje destinado a los espacios comunes, debemos aplicar un coeficiente 1,23. Obteniendo la superficie útil total de vivienda que corresponden al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento:

Superficie útil vivienda protegida general	1.859 m <sup>2</sup> / 1,23 = 1.511,38 m <sup>2</sup>
Superficie útil vivienda protegida joven	1.860,78 m <sup>2</sup> / 1,23 = 1.512,82 m <sup>2</sup>

Lo que suponen 20 viviendas en régimen de protección general estimando una vivienda media de 95 m<sup>2</sup> de superficie construida, lo que suponen 76 m<sup>2</sup> útiles y 25 viviendas en régimen de protección "joven" estimando una vivienda media de 60 m<sup>2</sup> útiles, (ya que la vivienda joven se mueve entre unas superficies de 50 y 70 m<sup>2</sup>), lo que suponen viviendas de 75 m<sup>2</sup> construidos.

Suponen un total 45 viviendas de protección pública de cesión al Ayuntamiento de Palencia. Estas viviendas pueden tener asociados garaje y trastero en las condiciones que establece la Ley 10/2013 de 16 de diciembre de medidas urgentes en materia de vivienda. Los cuales, se recomienda situar en plantas bajo rasante, para no computar edificabilidad.

A la superficie útil de estas viviendas les aplicamos los precios máximos de venta establecidos en el Plan director de vivienda y suelo de Castilla y León para el ámbito la ciudad de Palencia:

1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil de vivienda de protección normal.  
1.569,06 €/m<sup>2</sup> útil de vivienda de protección joven.

Teniendo en cuenta que se les permite anejos vinculados como: garaje, de superficie útil máxima 25 m<sup>2</sup> y trastero, de superficie útil máxima de 8 m<sup>2</sup>, con un precio máximo de 836,83 €. Los cuales, tal y



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

como se ha indicado anteriormente para un mejor y más lógico aprovechamiento de la superficie sobre rasante, computable, deberán situarse en plantas bajo rasante.

Con lo que obtenemos los siguientes valores:

\_ Vivienda de protección general, 20 viviendas, superficie útil 1.511,38 m<sup>2</sup>, precio máximo 1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil, lo que supone un importe de 2.107.951,91 €

\_ Garajes y trasteros para 20 viviendas, son 660 m<sup>2</sup> útiles, precio máximo 836,83 €/m<sup>2</sup> útil, lo que supone un importe de 552.307,8 €

\_ Vivienda de protección Joven, 25 viviendas, superficie útil 1.512,82 m<sup>2</sup>, precio máximo 1.569,06 €/m<sup>2</sup> útil, lo que supone un importe de 2.373.705,35 €

\_ Garajes y trasteros para 25 viviendas, son 825 m<sup>2</sup> útiles, precio máximo 941,44 €/m<sup>2</sup> útil, lo que supone un importe de 776.688 €

Importe vivienda protección general: 2.660.259,71€

Importe vivienda protección joven: 3.150.393,35 €

Importe total de las ventas de vivienda de cesión al Ayuntamiento: 5.810.653,06 €.

El valor del suelo en la promoción de viviendas de protección pública, según la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

*“En las transmisiones de suelo destinado a la promoción de vivienda de protección pública, su valor se determinará teniendo en cuenta el valor de los terrenos y el presupuesto de las obras de urbanización. Dicho valor no podrá exceder del 25% del precio máximo de venta de las viviendas de protección pública y anejos, más el precio de venta de mercado de las edificaciones complementarias que no estén sometidas a precio máximo de venta y, en su caso, el valor de repercusión de las obras de urbanización.”*

Por tanto el valor máximo de repercusión del suelo es el 25% sobre el precio total de venta de las viviendas. El 25% de 5.810.653,06 € = 1.395.663,265 €

CONCEPTO	Unidades	Superficie útil m <sup>2</sup>	Precio venta máximo €/m <sup>2</sup>	Importe €
Vivienda protección General	20	1.511,38	1.394,72	2.107.951,91
Garajes y trasteros	20	660	836,83	552.307,8
Vivienda protección Joven	25	1.512,82	1.569,06	2.373.705,35
Garajes y trasteros	25	825	836,83	776.688
Importe total de las ventas				5.810.653,06
Precio máximo de repercusión del suelo 25% del precio total de venta viviendas+ anejos				1.552.703,55
Importe total de ventas + repercusión del suelo				7.363.356,61



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

## I.8. ESTIMACIÓN COSTES DE PROYECTOS, HONORARIOS PROFESIONALES, CONSTRUCCIONES Y LICENCIAS DE OBRAS.

### I.8.1 ESTIMACIÓN COSTE SUELO URBANO

El precio medio del metro cuadrado del suelo urbano en el primer trimestre de 2022 se situó en 66,20 euros, según la estadística de precios de suelo publicada por el Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana.

Coste del suelo del sector 66,20 €/ m<sup>2</sup>

Superficie de suelo del sector, excluidos los Sistemas Generales vinculados al Canal, los cuales se ceden al Ayuntamiento sin urbanizar, es de 58.800 m<sup>2</sup>.

Estimación coste suelo del sector 3.892.560 €



**Tabla 4.**  
**Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por comunidades autónomas**

Unidad: euros/m<sup>2</sup>

	Año 2021 (trimestre)				Año 2022 (trimestre)	Variación Trimestral	Variación Interanual
	1º	2º	3º	4º	1º		
TOTAL NACIONAL	136,4	162,4	146,0	160,1	162,4	1,4	19,1
Andalucía	132,3	170,9	163,1	172,4	172,4	0,0	30,3
Aragón	72,6	122,9	97,3	95,8	86,4	-9,8	19,0
Asturias (Principado de)	111,9	141,4	102,4	107,5	107,2	-0,3	-4,2
Baleares (Illes)	294,7	313,8	276,5	308,6	329,2	6,7	11,7
Canarias	175,1	202,1	170,7	209,1	216,9	3,7	23,9
Cantabria	97,7	92,7	73,4	96,7	78,3	-19,1	-19,9
Castilla y León	58,5	61,0	61,2	65,1	66,2	1,7	13,3
Castilla-La Mancha	69,5	114,5	85,5	84,8	94,0	10,9	35,3
Cataluña	158,7	175,0	158,2	171,0	172,2	0,7	8,5
Comunitat Valenciana	142,5	156,0	152,6	170,1	164,4	-3,3	15,4

Extracto de hoja Excel extraída de la página apps. Fomento.gob.es/ Boletín online 2.

### I.8.2 ESTIMACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DEL SECTOR

TIPO	coste construcción m <sup>2</sup>	Superficie edif.	Total
Vivienda unifamiliar	950,00 €/ m <sup>2</sup>	8.044,00 m <sup>2</sup>	7.641.800,00 €
Vivienda colectiva Libre	780,00 €/ m <sup>2</sup>	10.769,00 m <sup>2</sup>	8.399.820,00 €
Vivienda colectiva protegida	710,00 €/ m <sup>2</sup>	5.012,22 m <sup>2</sup>	3.558.676,20 €
Otros usos	510,00 €/ m <sup>2</sup>	2.740,00 m <sup>2</sup>	1.397.400,00 €
	Valor total		20.997.696,20 €

### I.8.3 ESTIMACIÓN COSTES DE LICENCIAS OBRA Y HONORARIOS PROFESIONALES:

_Tasa por otorgamiento licencia obra nueva 2,94% del PEM	617.332,27 €
_Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras 2,29 % del PEM	480.847,25 €
<b>Total tasas e impuesto construcción</b>	<b>1.098.179,52 €</b>
_Costes proyectos, honorarios profesionales	839.907,85 €
<b>Total licencias obra y honorarios</b>	<b>1.938.087,37 €</b>



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

**I.9. ESTIMACIÓN INGRESOS PROMOCIÓN SUELO LUCRATIVO DEL SECTOR**

TIPO	Valor m <sup>2</sup>	Superficie edif.	Total
Vivienda unifamiliar	2.100,00 €/ m <sup>2</sup>	8.044,00 m <sup>2</sup>	16.892.400,00 €
Vivienda colectiva Libre	1.753,00 €/ m <sup>2</sup>	10.769,00 m <sup>2</sup>	18.878.057,00 €
Vivienda colectiva protegida	1.394,72 €/ m <sup>2</sup>	5.012,22 m <sup>2</sup>	6.990.643,48 €
Otros usos	876,00 €/ m <sup>2</sup>	2.740,00 m <sup>2</sup>	2.400.240,00 €
	Valor neto del suelo del sector		45.161.340,48 €

**\_Notas**

\_La edificabilidad de la vivienda unifamiliar es de 9.605 m<sup>2</sup>. En este caso hay que contemplar la edificabilidad ya consumida por las cuatro viviendas unifamiliares existentes, lo que suponen 1.561 m<sup>2</sup> vivienda consumidos y por tanto una superficie edificable para las nuevas viviendas 8.044 m<sup>2</sup>.

\_ Se descuenta de la edificabilidad de vivienda colectiva protegida la edificabilidad correspondiente a la deducción del 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Palencia según los datos obtenidos en el punto del presente documento DN-UN Normativa urbanística. Título II Régimen Urbanístico. Capítulo 3 Cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

\_ La edificabilidad del equipamiento privado 3.234 m<sup>2</sup>, del que se restan los 494 m<sup>2</sup> edificados en la parcela sita en el Paseo Dársena del Canal 1, por lo que resta una edificabilidad de 2.740 m<sup>2</sup>.

**I.10 INGRESOS DEBIDOS A IMPUESTOS****I.10.1 LOS INGRESOS FISCALES CORRESPONDIENTES AL IBI ANUAL.**

El valor catastral no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará mediante orden ministerial un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. Este coeficiente aplicable a todas las valoraciones de bienes inmuebles urbanos y de características especiales está establecido en un 0,5%.

TIPO	Superficie edif.	Valor
Vivienda unifamiliar	8.044,00 m <sup>2</sup>	8.446.200,00 €
Vivienda colectiva Libre	10.769,00 m <sup>2</sup>	9.439.028,50 €
Vivienda colectiva protegida	8.732,00 m <sup>2</sup>	6.089.347,52 €
Otros usos	2.740,00 m <sup>2</sup>	120.012,00 €
		24.094.588,00 €

La cuota íntegra del IBI será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen al que se refiere el artículo 9 punto 3 a), de las ordenanzas fiscales municipales y ordenanzas reguladoras de precios públicos y de prestaciones patrimoniales de carácter público no tributario del 2022 del Ayuntamiento de Palencia.

a) Bienes inmuebles de naturaleza urbana: 0,5847%

Ingresos del impuesto de bienes inmuebles del sector son: 140.881,05 €

**I.10.2 INGRESOS DEBIDOS A OTRO TIPO DE IMPUESTOS:**

Que permitirán equilibrar el gasto de servicios con la puesta en funcionamiento del sector. Obtenidos de las ordenanzas fiscales municipales y ordenanzas reguladoras de precios públicos y de prestaciones





CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

patrimoniales de carácter público no tributario del 2022 y de la ordenanza fiscal reguladora de tasas por recogida de basuras y tratamiento selectivo de residuos sólidos urbanos, del Ayuntamiento de Palencia. Se realiza una estimación sobre las tasas e impuestos más generales para compararlas con los gastos que puede suponer el funcionamiento de servicios de recogida y tratamiento de basuras o el transporte público.

\_ Impuesto de vehículos de tracción motora. Se recoge el impuesto considerando un vehículo por vivienda en el supuesto intermedio de 12 hasta 19,99 CV fiscales que supone 119,72 € /año

Con la densidad mínima 176 viv. Recaudación de 21.070,72 €

Con la densidad máxima 294 viv. Recaudación de 35.191,80 €

\_ Tasa por Recogida de basuras y tratamiento de residuos sólidos urbanos

Por recogida de basuras 28,46 € /año y tratamiento de residuos 16,88 € /año son 45,34 € /año vivienda.

Con la densidad mínima 176 viv. Recaudación de 7.979,84 €

Con la densidad máxima 294 viv. Recaudación de 13.329,96 €

\_ Tasa de alcantarillado y depuración

Para un consumo medio de 30 m<sup>2</sup> por vivienda supone un coste de 44,45 72 € /año vivienda.

Con la densidad mínima 176 viv. Recaudación de 7.823,20 €

Con la densidad máxima 294 viv. Recaudación de 13.068,30 €

Lo que supone una recaudación al año por vivienda de:

Con la densidad mínima 176 viv. Recaudación de 36.872,92 €

Con la densidad máxima 294 viv. Recaudación de 61.590,06 €

## I.11 RESUMEN

### ESTIMACIÓN COSTE DE URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO:

Gastos totales estimados de la obra de urbanización: 2.037.366,00 €

Total otros gastos gestión urbanística: 178.853,00 €

Total costes anuales de mantenimiento de la urbanización: 68.406,58 €

Estimación coste total de urbanización y mantenimiento 2.284.625,58 €

### ESTIMACIÓN DE COSTE DE IMPLANTACIÓN DE SS-GG Y MANTENIMIENTO

Coste estimado de la implantación de los sistemas Generales: 660.550,00 €

Coste estimado del mantenimiento anual de los sistemas Generales: 33.022,50 €

Estimación coste total de implantación y mantenimiento de los SS-GG 693.572,50 €

De estos costes al ser un sistema general para la ciudad y no para el desarrollo del sector como ya se ha indicado en apartados anteriores de este documento, el impacto de la actuación de las haciendas públicas se reflejará en el porcentaje que deba asumir el sector como parte de la ciudad.

Estimación del porcentaje coste de mantenimiento sobre la totalidad 4.160,43 €

### ESTIMACIÓN COSTES ANUALES FUNCIONAMIENTO SERVICIOS BÁSICOS:

Total gastos varios anuales: 34.584,72 €

### ESTIMACIÓN VALOR DEL SUELO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

Importe total de las ventas más repercusión del suelo 7.363.356,61 €



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

**ESTIMACIÓN COSTES DE PROYECTOS, HONORARIOS PROFESIONALES, SUELO, CONSTRUCCIONES Y LICENCIAS DE OBRAS.**

Coste estimado de valor suelo urbano	3.892.560,00 €
Coste estimado de construcción de edificaciones del sector	20.997.696,20 €
Coste estimado de licencias obra y honorarios profesionales	1.938.087,37 €
Estimación coste total de suelo, construcción licencias y honorarios	26.828.343,57 €

**ESTIMACIÓN INGRESOS PROMOCIÓN SUELO LUCRATIVO DEL SECTOR**

Valor neto de la promoción del sector del sector	45.161.340,48 €
--	-----------------

**ESTIMACIÓN INGRESOS DEBIDOS AL IBI**

Ingresos del impuesto de viene inmueble del sector son:	140.881,205 €
---	---------------

**I. 12 VIABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5****ESTIMACIÓN INGRESOS PROMOCIÓN SUELO LUCRATIVO DEL SECTOR**

Valor neto de la promoción del sector del sector	45.161.340,48 €
--	-----------------

**ESTIMACIÓN GASTOS**

Estimación coste total de urbanización y mantenimiento	2.284.625,580 €
Estimación coste total de suelo, construcción licencias y honorarios	26.828.343,570 €
Total gastos	29.112.474,898 €

Rentabilidad de la promoción del sector	16.048.865,582 €
---	------------------

**CAPITULO 2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN ESPECIAL**

El artículo 136 del RUCyL, establece que el estudio económico debe incluir:

“...un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

**ESTIMACIÓN DE GASTOS HACIENDA PÚBLICA:**

_ Coste estimado de la implantación de los sistemas Generales:	660.450,00 €
_ Porcentaje del coste de mantenimiento de los SS-GG	4.161,43 €
_ Total costes anuales de mantenimiento de la urbanización:	68.406,58 €
_ Total gastos funcionamiento servicios básicos anuales:	34.584,72 €
Estimación costes para la Hacienda Pública, Ayuntamiento de Palencia	767.602,73 €

**ESTIMACIÓN INGRESOS HACIENDA PÚBLICA:**

_ Valor por cesión de suelo al Ayto. Palencia	1.552.703,55 €
_ Ingresos del impuesto de bienes inmuebles (IBI) del sector son:	140.881,05 €
_ Total tasas e impuesto construcción	1.098.179,52 €



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

\_ Impuesto vehículos tracción mecánica, tasa alcantarillado y depuración. Tasa recogida basuras y tratamiento residuos.

Con la densidad mínima 176 viv.

Recaudación de 36.872,92 €

Con la densidad máxima 294 viv.

Recaudación de 61.590,06 €

Ingresos a favor de la Hacienda Pública, Ayuntamiento de Palencia:

Con densidad mín. 176 viv.

2.828.637,04 €

Con densidad máx. 294 viv.

2.853.354,18 €

### ESTIMACIÓN DE BENEFICIO PARA LA HACIENDA PÚBLICA AYTO. PALENCIA

Estimación costes de la Hacienda Pública, Ayuntamiento de Palencia:

767.602,73 €

Ingresos a favor de la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Palencia:

Con densidad mín. 176 viv.

2.828.637,04 €

Con densidad máx. 294 viv.

2.853.354,18 €

Estimación de beneficio para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Palencia:

Con densidad mín. 176 viv.

2.061.034,31 €

Con densidad máx. 294 viv.

2.085.751,41 €

De lo que se deduce que, el desarrollo del sector no supone un impacto negativo sobre las Haciendas Públicas afectadas.

### **CAPÍTULO 3. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

La mayor parte del sector lo conforma un suelo de escaso valor medioambiental y vacío, debido al abandono de la labor agrícola anterior. En la zona Sureste se sitúan cuatro viviendas unifamiliares que se integrarán en el desarrollo del sector y a continuación de dos de ellas una parcela dotacional privada, con una edificación de tipología de vivienda unifamiliar con actividad de escuela infantil. En la zona Noroeste se ubica el Centro de Acción Social (CEAS) de Allende el Río que mantendrán su posición y actividad dentro del sector.

En el nuevo desarrollo se plantea una parcela aislada de uso dotacional de equipamiento privado.

### **CAPÍTULO 4. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 146 DEL RUCYL.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 146.5, el presente Plan Especial debe realizar:

*“a) Un estudio de consecuencias sociales y económicas de su ejecución, incluidas las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada”.*

#### **SITUACIÓN ACTUAL:**

La posición del sector, en una zona periférica de la ciudad pero próximo a ella por su cercanía al Puente Mayor como principal elemento de comunicación dividido en dos zonas por el Ramal del Canal de Castilla que fuerza el desarrollo del sector en dos zonas que deberán ser claramente diferenciadas por el desarrollo urbano de su perímetro, el Norte con una percepción más urbana por la edificación de bloques de vivienda colectiva y el Sur marcado por la edificación unifamiliar y edificación en línea de baja altura.

Este perímetro edificado deja un espacio donde el abandono de su uso agrícola y de huertas deja un suelo vacío con poco o ningún atractivo natural y sin cohesión con el entorno.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

Existen 4 viviendas unifamiliares, que actualmente son limítrofes con estos espacios sin uso y por tanto no forman parte de un desarrollo urbano que aporte viarios, infraestructuras y la seguridad de un entorno residencial.

Además, se sitúan en el sector el Centro de Acción Social (CEAS) de Allende el río y una parcela de equipamiento dotacional privado, en la que actualmente se desarrolla la actividad de escuela infantil.

La intervención en el suelo trata de convertir estos espacios en una zona residencial atrayente, con trama urbana organizada y respetuosa con la posición de bisagra del sector entre el centro urbano y los espacios naturales que lo bordean. Que consiga la cohesión con las edificaciones existentes en su perímetro e integre las edificaciones presentes en el sector.

Poniendo en valor, a través del gran espacio natural que supondrán los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla una zona de especial atractivo por el patrimonio construido que supone el Ramal del Canal de Castilla y lo que se puede configurar como un nuevo eje verde de la ciudad de Palencia, tal y como establece el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, para disfrute y ocio de toda la ciudad.

Manteniendo la situación actual, las edificaciones residenciales existentes en ese perímetro Norte, incumplen lo establecido en el PGOU de Palencia artículo 54 vivienda exterior y se impide el desarrollo de nuevas edificaciones por esta misma circunstancia, al no poder concederles licencia de obras.

Existen 4 viviendas unifamiliares, que actualmente son limítrofes con estos espacios sin uso y por tanto no forman parte de un desarrollo urbano que aporte viarios, infraestructuras y la seguridad de un entorno residencial.

Entre otros beneficios a destacar:

1/ La integración de las viviendas residenciales existentes, en una trama urbana de baja densidad que le aporte servicios, infraestructuras y un desarrollo residencial coherente.

2/ El establecimiento de un viario público, que resuelva la situación de las fachadas de las viviendas que lindan con la zona Norte del sector. En la actualidad incumplen lo establecido en el PGOU de Palencia artículo 54. Vivienda exterior.

Estas viviendas lindan con un espacio privado de otra propiedad y que no es de la propia parcela, sino de otra y en algunos casos se invade con aleros y voladizos.

Otras, deberían ser medianeras ya el espacio al que dan frente es edificable en su totalidad, aunque se han construido como fachadas.

3/ La ejecución de los Sistemas Generales vinculados al Canal de forma que se fomente esta zona verde y buscando la ampliación y continuidad de la escasa línea de arbolado ripario que aparece al borde de los caminos de sirga, favoreciendo la creación de un hábitat verde y de protección del bien de interés cultural que es el Canal de Castilla y que acompañe al desarrollo residencial y lo potencie.

4/ La creación de vías y aparcamientos que faciliten el acceso y disfrute a este futuro eje verde, ayudando a potenciarlo como espacio deportivo y de ocio para toda la ciudad. Añadiendo un valor más a la economía de servicios y atractivo turístico, que posee la ciudad de Palencia. Y generando una zona verde arbolada que con el adecuado tratamiento puede ayudar a paliar los efectos generados del actual cambio climático.

5/ La posibilidad de aumentar los recursos productivos de la zona con el establecimiento de suelo para uso equipamiento privado.



CARMEN ARROYO SANTANDER

ARQUITECTO

6/ La conexión en la zona Norte del nuevo viario con la Calle Molineros, dando continuidad a los espacios peatonales y evitando zonas en fondo de saco de poco tránsito, a espacios sin uso que solo generan inseguridad.

7/ Por otro lado, manteniendo una baja densidad del sector y los sistemas locales vinculados a él, garantizan un desarrollo urbano de transición integrado con el entorno.

El Plan Especial de Reforma Interior 5, incluye en su memoria y documentos elementos suficientes para garantizar un desarrollo integrado con los elementos que se definen en el propio sector y en el entorno, considerando un beneficio para los actuales residentes del sector y sus zonas limítrofes y que debe establecer elementos que favorezcan la relación con la ciudad y con su hábitat inmediato.

Palencia, marzo de 2023

Arquitecto Carmen Arroyo Santander.

