



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

ACUERDO de 20 de noviembre de 2025, del Pleno del Ayuntamiento de Palencia, relativo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, PERI 6, Tello Téllez, del Plan General de Ordenación Urbana.

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 trascibe el contenido del acuerdo;

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. Con fecha 4 y 11 de junio de 2024 tienen entrada en el Registro de este Ayuntamiento los documentos de Plan Especial y Proyecto de Actuación del Peri-6, redactados por Deurza Consulting Sociedad Limitada, por encargo del Ayuntamiento de Palencia, para la tramitación de su aprobación inicial.

Previamente, con fecha 17 de mayo de 2024, se había requerido a los redactores la subsanación de una serie de deficiencias observadas en los informes técnicos emitidos sobre el documento presentado inicialmente.

A esta documentación se añade el documento V.-DN-IG. Impacto de Género, presentado el 7 de febrero de 2024, así como los documentos VI.-DN-EE Estudio Económico y VII.-DN-ISE Informe de Sostenibilidad Económica presentados el 30 de septiembre de 2024.

Segundo. La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 25 de octubre de 2024, adoptó el acuerdo de aprobación inicial del PERI-6 Tello Téllez del PGOU en el municipio de Palencia.

Tercero. El 22 de octubre de 2024, con carácter previo a la aprobación inicial, se solicitaron informes a las siguientes Administraciones Públicas:

- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León
- Subdelegación de Gobierno
- Confederación Hidrográfica del Duero
- Diputación Provincial



- Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios
- Dirección General del Sector Ferroviario del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible
- Dirección General de Aviación Civil

Cuarto. Con el acuerdo de aprobación inicial del instrumento, se dispuso la apertura de un período de información pública de un mes. Como consta en la Diligencia de Secretaría General, firmada el 3 de diciembre de 2024, el anuncio de información pública permaneció expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Palencia del 31 de octubre a 2 de diciembre de 2024, ambos inclusive. Con fecha 6 de noviembre de 2024 se publicó el anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León. Asimismo, se publicó en la página web de este ayuntamiento el 25 de octubre de 2024. No consta la publicación en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, aspecto subsanado tal como se indica en el Antecedente Séptimo.

Durante el período de información pública, con fecha 27 de noviembre de 2024, se ha presentado la siguiente alegación:

- Plácido Sánchez Ceballos, Gerente de la delegación de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León, del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en nombre y representación de dicha entidad.

Obra en el expediente informe técnico de respuesta a la alegación presentada, de fecha 19 de mayo de 2025.

Quinto. Obran en el expediente informes técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fechas 19 de mayo y 23 de junio de 2025, solicitando subsanaciones del documento aprobado inicialmente.

Sexto. El 8 de julio de 2025 tienen entrada en el Registro de este Ayuntamiento los documentos del Plan Especial de Reforma Interior PERI-6 Tello Téllez, redactados por Deurza Consulting Sociedad Limitada por encargo del Ayuntamiento, para la tramitación de su aprobación definitiva.

Dicho documento ha sido informado favorablemente por la Adjunta al Jefe del Servicio P.G.O.U. el 9 de julio de 2025.

Séptimo. Detectada la omisión de la publicación del acuerdo de aprobación inicial en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, tal y como exige expresamente los artículos 52.2 del LUCYL y 154.3 del RUCYL y al tratarse de un requisito esencial para garantizar la participación pública y la plena validez del trámite, resulta necesario subsanar la omisión procedural mediante la apertura de un nuevo período de información pública por igual plazo, con las debidas publicaciones.

Consta certificado de Secretaría General del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de agosto de 2025, de la aprobación de un nuevo período de información pública, relativo a la aprobación inicial del Plan Especial PERI-6 Tello Téllez del P.G.O.U. de Palencia, a fin de subsanar la omisión de su publicación en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.



Como consta en la Diligencia de Secretaría General, el anuncio de información pública ha permanecido expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Palencia del 12 de septiembre al 14 de octubre de 2025, ambos inclusive. Con fecha 12 de septiembre de 2025 se publicó el anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 176. Asimismo, se publicó en la página web de este ayuntamiento el 25 de octubre de 2024. Se ha publicado en el Diario Palentino del viernes 12 de septiembre de 2025.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primer. Competencia.

El Plan Especial de Reforma Interior del PERI-6 Tello Téllez 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)
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)
- Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente por Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre
- 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
- 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
- Resto de normativa que resulte aplicable



Tercero. Legitimación.

El Plan especial es de iniciativa pública y se ha promovido por el Ayuntamiento de Palencia, para lo que ha contratado el servicio de redacción de los documentos de este Plan Especial a Deurza Consulting S.L., correspondiendo su aprobación exclusivamente a las administraciones públicas competentes en cada caso.

Cuarto. Objeto.

El Art. 143 del RUCyL, en consonancia con el Art. 47 de la LUCyL, señala que los «Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo», y que pueden tener por objeto «desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general», entre otras con la finalidad de «Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado».

El objeto del presente Plan Especial es establecer la ordenación detallada del ámbito de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, PERI-6, de acuerdo con la ficha contenida en el mismo, por lo que se trataría de un plan especial de los definidos en el artículo 143.2.f), y regulados en el artículo 147.

El objeto que se indica en la citada ficha del sector PERI 6 es la «Ordenación de un enclave vacío dentro de la ciudad consolidada».

Quinto. Trámite Ambiental.

En el Anexo 4.– Innecesariedad trámite Ambiental, se justifica el cumplimiento del artículo 50.2 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León:

«2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.
- b) Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.»

No obstante, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 157 del RUCyL, el 22 de octubre de 2024 se ha formulado consulta a la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental, por si pudiera estar incluido este plan especial en el ámbito de aplicación del Art. 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y ser necesario el trámite de evaluación ambiental estratégica.



Se ha recibido, con fecha 6 de noviembre de 2024, respuesta del Servicio de Evaluación Ambiental de la citada Dirección General, informando que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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: 4 de abril de 2025

Informa que habiendo transcurrido el plazo de 3 meses que establece el artículo 153.3.c. del RUCyL desde la recepción del documento en su Registro, no se ha emitido el informe solicitado; por lo que el Ayuntamiento de Palencia puede continuar el procedimiento de aprobación del Plan Especial de Reforma Interior de Sector "PERI-6" de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, promovido de oficio.

Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Fecha de entrada: 13 de noviembre de 2024

Informa favorablemente el Plan Especial PERI-6 del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, dado que las actuaciones derivadas de dicho Plan no afectan a Bienes de Interés Cultural, Bienes Inventariados o bienes del patrimonio arqueológico.

Informe de la Subdelegación de Gobierno

Fecha de entrada: 29 de octubre de 2024

Se solicita que se compruebe que no afecta a la infraestructura energética básica, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.

El documento 1.1 DI-MI Memoria Informativa recoge la relación de redes existentes, no constando en la misma la presencia de infraestructura energética básica, ni apreciándose por tanto afección a este tipo de sistemas.

La Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre la emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, establece en su artículo 9.b) que los informes se entenderán favorables, sin perjuicio de las prescripciones que contengan, salvo que expresen de forma motivada su carácter desfavorable, el cual únicamente



podrá referirse a aquellas cuestiones respecto de las cuales el informe tenga carácter vinculante. En consecuencia, al no constar afección a infraestructura energética básica, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica, el sentido del informe se considera favorable y procede continuar con la tramitación del instrumento.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

Fecha de entrada: 12 de noviembre de 2024

Informa favorablemente siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deban obtener de este Organismo de cuenca.

Los condicionantes hacen referencia al deber de conectar las redes de saneamiento a los sistemas generales municipales, como se hace en el presente desarrollo, así como su ampliación y refuerzo en caso de necesidad, a la correcta regulación y control de los verticos, a la implantación, en su caso, de sistemas separativos y el deber de solicitar una ampliación de la concesión existente de agua en el caso de que no puedan ser atendidas las necesidades del municipio con los derechos de agua existentes en la actualidad.

Informe de la Diputación Provincial

Fecha de entrada: 18 de noviembre de 2024

Informe favorable en lo referente a los aspectos vinculantes que afectan a las competencias de la Diputación Provincial de Palencia.

Informe de la Dirección General de Aviación Civil

Fecha de entrada: 18 de noviembre de 2024

Señala que, dado que el ámbito de estudio no afecta a las determinaciones de los planes directores de aeropuertos de interés general, ni afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de aeropuertos, helipuertos o instalaciones radioeléctricas civiles, por parte de ese Centro Directivo no procede emitir informe, sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con la Base Aérea de Villanubla (Valladolid).

No obstante, cabe señalar que el ámbito de estudio se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores, establecidas en el Real Decreto 680/2021, de 27 de julio (B.O.E. n.º 190, de 10 de agosto). Estas servidumbres únicamente se aplican en aquellos proyectos de planes o instrumentos de ordenación que prevean la instalación o modificación de aerogeneradores. Dado que el planeamiento en tramitación no contempla la instalación ni modificación de aerogeneradores, estas servidumbres no son de aplicación al ámbito de estudio.



Informes de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual

Primer informe con fecha de entrada: 22 de noviembre de 2024

Se recibe un primer informe desfavorable en relación con la adecuación del Plan Especial «Peri-6» del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, (Palencia), a la normativa sectorial de telecomunicaciones por los siguientes motivos: dentro del Capítulo 3-Condiciones de Urbanización, hay referencias, directas o indirectas, a un operador de telecomunicaciones concreto, así como hay obligación de incluir las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones como determinación estructurante y equipamiento de carácter básico en los instrumentos urbanísticos. Se trata de observaciones marcadas como vinculantes y tienen tal consideración a los efectos contemplados en el mencionado artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

El documento subsanado, de acuerdo con las observaciones manifestadas en el primer informe, se envió a la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios el 18 de julio de 2025.

Consta en el expediente la emisión de un segundo informe.

Segundo informe con fecha de entrada: 23 de septiembre de 2025

Emite informe en el que se manifiesta que la modificación efectuada en el Capítulo 3-Condiciones de Urbanización, se resuelve de manera satisfactoria:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a la vista de los cambios efectuados por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Palencia según el informe del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública de fecha 21/11/2024, se emite informe favorable en relación con la adecuación de dicho Plan Especial «Peri-6» del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, (Palencia), a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

Secretaría de Estado de Transportes y Movilidad Sostenible

Fecha de entrada: 10 de diciembre de 2024

Se informa que, desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, existen una serie de deficiencias que deberán corregirse con carácter previo a la aprobación del instrumento urbanístico. Deberá incluirse el Reglamento del Sector Ferroviario dentro del ámbito del marco legal de la memoria vinculante, así como reflejar en los planos las vías ferroviarias existentes, calificándolas como Sistema General Ferroviario conforme al PGOU vigente. En cuanto a las limitaciones a la propiedad, deberá representarse gráficamente todas las zonas de servidumbre respecto de las líneas ferroviarias, debiéndose incluir además estas limitaciones o referencia a las mismas en el texto del documento.

Una vez subsanadas estas cuestiones, no existirá inconveniente en continuar la tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe, si bien, antes de proceder a la aprobación definitiva, se deberá remitir de nuevo la documentación para su verificación.



La documentación subsanada conforme a lo indicado en el informe de la Dirección General del Sector Ferroviario ha sido remitida a la citada DG el 18 de julio de 2025.

La Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre la emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, establece en su artículo 9.d) que «no será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero». En consecuencia, una vez subsanada la documentación conforme a lo indicado en el informe de la Dirección General del Sector Ferroviario, no resulta exigible un nuevo informe y procede continuar con la tramitación del instrumento.

Séptimo. Alegaciones.

La alegación presentada ha sido respondida en el informe técnico de fecha 19 de mayo de 2025, que señala lo siguiente:

«Se recibe por parte del Gerente del Área de Patrimonio y Urbanismo Noroeste del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias -ADIF- alegación a la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior PERI-6 en los siguientes términos:

1. Infraestructura ferroviaria

En el término municipal de Palencia, está incluido un tramo de la línea 06-130–Venta de Baños-Gijón Sanz Crespo y un tramo de la línea de alta velocidad 11-084–BIF. Venta de Baños–León, las cuales forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG). Por ello, y de conformidad con lo anteriormente expuesto, resultan de aplicación, entre otras, las disposiciones de la vigente LSF y la Orden Ministerial FOM/2230/2005 de 6 de julio, ambas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento municipal. En particular, resultan de aplicación las limitaciones a la propiedad contenidas en el Capítulo III (artículos 12 a 18) de la LSF.

2. Limitaciones a la propiedad

En todo lo que respecta a las limitaciones a la propiedad en las zonas de afección de la línea de ferrocarril antedicha se deberá tener en consideración la normativa sectorial vigente ya reseñada (LSF) y el RD 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario; en particular la Línea Límite de Edificación y Zonas de Dominio Público y de Protección (Capítulo III de la LSF, Arts. 12 al 15). A continuación, se indican aquellos artículos que por su contenido pudieran ser más significativos:

- La Línea Límite de Edificación se regula en el Art. 15 de la LSF. Esta línea se sitúa a una distancia de 50 m. de la arista exterior de la plataforma, excepto en zonas urbanas en las que la distancia se reduce a 20 m. quedando prohibida en esa zona cualquier tipo de obra de edificación, nuevas líneas eléctricas, etc. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a las señaladas anteriormente, en función de las características de las líneas.
- Las Zonas de Dominio Público y de Protección se regulan en los Arts. 12 al 14 de la LSF, debiéndose solicitar al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF autorización previa para la ejecución de cualquier tipo de obras fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas, etc.



Asimismo, y con carácter general, se señala que, en los ámbitos de las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General Ferroviario, deberá de respetarse el régimen de distancias especificado en la normativa sectorial ferroviaria mencionada, debiéndose someter a informe de esta entidad pública todos los instrumentos que establezcan la ordenación detallada y la ejecución material de las actuaciones urbanísticas que se vean afectadas por las mismas.

3. Cerramientos

De acuerdo con el artículo 64.2 del Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, «La calificación de un suelo como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate el administrador de infraestructuras podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente».

4. Incidencia acústica

Conforme al Art. 11 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, ligado a las infraestructuras ferroviarias existen unas zonas afectadas por servidumbres acústicas y, en concordancia con lo señalado en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se entiende que previamente a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias, los proyectos constructivos de las edificaciones colindantes con el Sistema General Ferroviario, deberán incluir una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidas por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

5. Planificación nuevas infraestructuras ferroviarias

Respecto a la planificación de nuevas infraestructuras ferroviarias y reserva de suelos para las mismas, de acuerdo con la mencionada LSF, el órgano competente para informar sobre el particular es el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (Plaza Sagrados Corazones n.º 7, 28036 Madrid), como órgano responsable de la planificación y ejecución de nuevas infraestructuras.

6. Autorizaciones

Según se previene en el artículo 28 de la repetida LSF, los interesados que pretendan ejecutar en la zona de dominio público y de protección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la preceptiva autorización de ADIF.



RESPUESTA A LA ALEGACIÓN RECIBIDA:

En lo relativo al punto 1, que versa sobre la normativa sectorial de aplicación al instrumento, se informa que el PERI-6, tanto en su memoria informativa como en su memoria vinculante, reflejan la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario –LSF–.

En consonancia con la legislación tenida en cuenta durante la redacción del instrumento, y como respuesta al punto 2 de la alegación, el PERI-6 cumple con las limitaciones a la propiedad dispuestas en la LSF y sus disposiciones de desarrollo. Esto puede observarse en el plano de información PI-1.4 en el que se grafían las afecciones derivadas del Sistema General Ferroviario situado en uno de los límites del sector y en el plano de ordenación PO-3.1, de alineaciones y rasantes, donde se demuestra que la edificación se propone a más de 20 metros de distancia de la arista exterior de la plataforma.

Respecto a la alegación realizada en el punto 3 sobre cerramiento de la línea ferroviaria, se informa de que el PERI-6 es un instrumento de planeamiento de desarrollo que no clasifica suelo. Además, los terrenos ocupados por la línea ferroviaria son externos al sector. En consecuencia, lo reseñado no es de aplicación.

El punto 4 alegado, por su parte, hace referencia a la incidencia acústica de la infraestructura ferroviaria a las edificaciones que, en un futuro, se desarrolle en el ámbito. Respecto a esto, se informa de que el PERI-6 es un instrumento de planeamiento de desarrollo y que será en un estadio posterior de la actividad urbanística, cuando los proyectos de las edificaciones que se propongan deban cumplir lo dispuesto en la legislación de aplicación. En consecuencia, lo reseñado no es de aplicación.

En lo relativo al punto 5 se indica que el PERI-6 no planifica nuevas infraestructuras ferroviarias ni reserva suelos para las mismas, por lo que no es de aplicación lo alegado.

Por último, en cuanto a lo dispuesto en el punto 6 de la alegación, se hace hincapié en que el PERI-6 es un instrumento de planeamiento de desarrollo en el que se cumplen las limitaciones a la propiedad dispuestas en la LSF y sus disposiciones de desarrollo.

CONCLUSIONES:

Visto lo anterior, se propone desestimar la alegación presentada.

De conformidad con lo expresado en el informe técnico de 19 de mayo de 2025, se estima que procede desestimar la alegación.

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, establecen que 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 período 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 9 de julio de 2025 determina lo siguiente en relación con los cambios introducidos en el expediente:

Cambios efectuados de acuerdo con el informe técnico municipal:

- Se corrige el estilo del instrumento, unificándolo en todos los documentos

PORADA

- Se incluye en el índice los documentos VII y VIII
- Se modifica la imagen de portada para que no aparezca el nombre de Calle Jardines sobre el Sistema General Ferroviario

I. DI-MI-MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

- Se modifica la redacción de límites del ámbito en el apartado 1.1
- Se modifica el apartado «1.2. Estructura de la propiedad» coordinándolo con el plano de información PI-3 estructura de la propiedad
- Se corrigen errores gramaticales en el apartado 1.4
- En los apartados 2.4 y 2.5. se modifica la referencia al plano PI-4 de dotaciones urbanísticas

TÍTULO III. DETERMINACIONES VIGENTES

- Eliminar del apartado 1.2 la Orden FYM/238/2016, ya incluida en el apartado 1.1, e incluir 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 la utilización de los espacios públicos urbanizados

II. DI-PI-PLANOS DE INFORMACIÓN

- Se corrige la denominación como «Calle Jardines» de la zona por donde discurren las vías ferroviarias, actualizando las imágenes de la Memoria Informativa según los nuevos planos
- Se incorpora en el plano PI-4 la red de energía eléctrica y alumbrado público
- Se identifica en el plano PI-4 las edificaciones existentes descritas en el apartado 2.7. de la memoria informativa (plano y leyenda)

III. DN-MV-MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

- Se incluye en el apartado 4.2. 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 la utilización de los espacios públicos urbanizados



TÍTULO V. ORDENACIÓN DETALLADA

- Se dibuja completa la sección propuesta de los viarios existentes, Calle Jardines y Calle Tello Téllez

IV. DN-NU – NORMAS URBANÍSTICAS

- En el Apartado 1.9. se modifica la referencia realizada al capítulo «Ordenanzas de la Edificación», por Capítulo 2.– «Ordenación detallada. Ordenanzas»
- Se incorpora en el apartado 2.3.1.3. a la redacción «Usos compatibles, que no podrán ocupar más del 25 % de la superficie edificable salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo»
- En el apartado 2.3.1.3. se disponen los talleres artesanales e industriales en un punto separado
- En el apartado 2.3.1.5. se corrige el número de viviendas mínimo de los bloques 1 y 3
- Se elimina en el apartado 2.3.1.5. Altura máxima: «En el caso de excederlos, se permite el escalonado a partir de los 20'm de longitud de fachada y la altura total se deberá medir desde los 10 metros contados desde el punto más bajo»
- Se elimina en el apartado 2.3.1.5. Accesos: «(zaguan)»
- En el apartado 2.3.2.2. se modifica el uso compatible «asistencia sanitaria en situación b» por «asistencia sanitaria en situación c»
- En el apartado 2.3.2.5. se añade «Para una coherencia estética del barrio, se propone igualar el tipo de cerramiento de la parcela»
- En el apartado 2.3.3.3. se señalan los usos prohibidos fuera de la puntuación de los usos compatibles

V. DN-PO - PLANOS DE ORDENACIÓN

- Se corrige la denominación como «Calle Jardines» de la zona por donde discurren las vías ferroviarias, actualizando las imágenes de la Memoria Vinculante según los nuevos planos
- En el PO-1 se coloca la etiqueta de SU 1 más cercana a dicho servicio urbano
- Se dibuja completa la sección propuesta de los viarios existentes, Calle Jardines y Calle Tello Téllez, en el plano de ordenación PO-3.3

VI. DN-EE - ESTUDIO ECONÓMICO

- Se eliminan una tasa por 1.100 € en el capítulo 4 donde aparecían duplicadas



VII. DN-IG - IMPACTO DE GÉNERO Se corrigen los siguientes aspectos:

- En la portada del documento, VII en vez de V
- En la página 2, eliminar el cuarto punto «Ley de igualdad...» pues está indicado en el segundo punto
- Página 3 primer párrafo «respecto»

VIII. DN-ISE - INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- Se incluye en la portada del documento «VIII. DN-ISE»

ANEXO 2 - ESTUDIO DE MOVILIDAD

- Se modifica la portada «estudio de movilidad», por «catálogo del paisaje»

ANEXO 3 - CONSIDERACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO LEY 7/2021

- Se corrigen las referencias realizadas al uso industrial logístico, cambiándolas por uso residencial

ANEXO 5 - CUMPLIMIENTO LEY PROTECCIÓN CIUDADANA

- Se comienza el anexo desde el título I en vez de desde el título II

Cambios efectuados como consecuencia de los informes previos:

Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales:

IV. DN-NU - NORMAS URBANÍSTICAS

- Se modifica la redacción del capítulo 3 «condiciones de urbanización» suprimiendo aquellas medidas que obliguen a que la ejecución de despliegues de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas debo llevarse a cabo conforme a lo establecido en normas, instrucciones o procedimientos internos de las compañías proveedoras de los servicios
- Se incluye un apartado 3.3.7 «red de telecomunicaciones» en el capítulo 3 «condiciones de urbanización» derivado del informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales

Informe de la Dirección General del Sector Ferroviario:

I. DI-MI-MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO III. DETERMINACIONES VIGENTES

- Se incluye en el apartado 1.2. el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario después de la Ley 38/2015



II. DI-PI-PLANOS DE INFORMACIÓN

- Se corrige la denominación como "Calle Jardines" de la zona por donde discurren las vías ferroviarias, actualizando las imágenes de la Memoria Informativa según los nuevos planos

III. DN-MV-MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

- Se incluye en el apartado 4.2. el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario después de la Ley 38/2015

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 de aprobación definitiva de 9 de julio de 2025 que concluye que el documento se considera completo y correcto y se informa favorablemente, considerando que cumple las condiciones exigidas por la normativa urbanística para proseguir con su tramitación.

Décimo. Aprobación definitiva del PERI-6.

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.

Vistos los informes unidos al expediente y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, tras votación ordinaria, por mayoría de veinticuatro votos favorables de D. Domiciano Curiel Lobato, Concejal No Adscrito (1), D. Ricardo Carrancio



Sangrador, Concejal No Adscrito (1), D.^a Sonia Luisa Lalanda Sanmiguel, Concejala No Adscrita (1) y de los miembros de los grupos de VOX (1), Vamos Palencia (2), PP (8) y PSOE (10), y una abstención de Izquierda Unida-Podemos (1), adopta el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el documento Plan Especial PERI-6, redactado por Deurza Consulting Sociedad Limitada, por encargo del Ayuntamiento de Palencia, 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 técnicos municipales:

- Se corrige el estilo del instrumento, unificándolo en todos los documentos

PORADA

- Se incluye en el índice los documentos VII y VIII
- Se modifica la imagen de portada para que no aparezca el nombre de Calle Jardines sobre el Sistema General Ferroviario

I. DI-MI-MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

- Se modifica la redacción de límites del ámbito en el apartado 1.1
- Se modifica el apartado «1.2. Estructura de la propiedad» coordinándolo con el plano de información PI-3 estructura de la propiedad
- Se corrigen errores gramaticales en el apartado 1.4
- En los apartados 2.4 y 2.5. se modifica la referencia al plano PI-4 de dotaciones urbanísticas

TÍTULO III. DETERMINACIONES VIGENTES

- Eliminar del apartado 1.2 la Orden FYM/238/2016, ya incluida en el apartado 1.1, e incluir 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 la utilización de los espacios públicos urbanizados

II. DI-PI-PLANOS DE INFORMACIÓN

- Se corrige la denominación como «Calle Jardines» de la zona por donde discurren las vías ferroviarias, actualizando las imágenes de la Memoria Informativa según los nuevos planos



- Se incorpora en el plano PI-4 la red de energía eléctrica y alumbrado público
- Se identifica en el plano PI-4 las edificaciones existentes descritas en el apartado 2.7. de la memoria informativa (plano y leyenda)

III. DN-MV-MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

- Se incluye en el apartado 4.2. 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 la utilización de los espacios públicos urbanizados

TÍTULO V. ORDENACIÓN DETALLADA

- Se dibuja completa la sección propuesta de los viarios existentes, Calle Jardines y Calle Tello Téllez

IV. DN-NU – NORMAS URBANÍSTICAS

- En el Apartado 1.9. se modifica la referencia realizada al capítulo «Ordenanzas de la Edificación», por Capítulo 2.- «Ordenación detallada. Ordenanzas»
- Se incorpora en el apartado 2.3.1.3. a la redacción «Usos compatibles, que no podrán ocupar más del 25 % de la superficie edificable salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo»
- En el apartado 2.3.1.3. se disponen los talleres artesanales e industriales en un punto separado
- En el apartado 2.3.1.5. se corrige el número de viviendas mínimo de los bloques 1 y 3
- Se elimina en el apartado 2.3.1.5. Altura máxima: «En el caso de excederlos, se permite el escalonado a partir de los 20m de longitud de fachada y la altura total se deberá medir desde los 10 metros contados desde el punto más bajo»
- Se elimina en el apartado 2.3.1.5. Accesos: «(zaguan)»
- En el apartado 2.3.2.2. se modifica el uso compatible «asistencia sanitaria en situación b» por «asistencia sanitaria en situación c
- En el apartado 2.3.2.5. se añade «Para una coherencia estética del barrio, se propone igualar el tipo de cerramiento de la parcela»
- En el apartado 2.3.3.3. se señalan los usos prohibidos fuera de la puntuación de los usos compatibles



V. DN-PO – PLANOS DE ORDENACIÓN

- Se corrige la denominación como «Calle Jardines» de la zona por donde discurren las vías ferroviarias, actualizando las imágenes de la Memoria Vinculante según los nuevos planos
- En el PO-1 se coloca la etiqueta de SU 1 más cercana a dicho servicio urbano
- Se dibuja completa la sección propuesta de los viarios existentes, Calle Jardines y Calle Tello Téllez, en el plano de ordenación PO-3.3

VI. DN-EE – ESTUDIO ECONÓMICO

- Se eliminan una tasa por 1.100 € en el capítulo 4 donde aparecían duplicadas

VII. DN-IG – IMPACTO DE GÉNERO

Se corrigen los siguientes aspectos:

- En la portada del documento, VII en vez de V
- En la página 2, eliminar el cuarto punto «Ley de igualdad...» pues está indicado en el segundo punto
- Página 3 primer párrafo «respecto»

VIII. DN-ISE – INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- Se incluye en la portada del documento «VIII. DN-ISE»

ANEXO 2 – ESTUDIO DE MOVILIDAD

- Se modifica la portada «estudio de movilidad», por «catálogo del paisaje»

ANEXO 3 – CONSIDERACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO LEY 7/2021

- Se corrigen las referencias realizadas al uso industrial logístico, cambiándolas por uso residencial

ANEXO 5 – CUMPLIMIENTO LEY PROTECCIÓN CIUDADANA

- Se comienza el anexo desde el título I en vez de desde el título II

2. Cambios efectuados como consecuencia de los informes previos:

Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales:



IV. DN-NU – NORMAS URBANÍSTICAS

- Se modifica la redacción del capítulo 3 «condiciones de urbanización» suprimiendo aquellas medidas que obliguen a que la ejecución de despliegues de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas deba llevarse a cabo conforme a lo establecido en normas, instrucciones o procedimientos internos de las compañías proveedoras de los servicios
- Se incluye un apartado 3.3.7 «red de telecomunicaciones» en el capítulo 3 «condiciones de urbanización» derivado del informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales

Informe de la Dirección General del Sector Ferroviario:

I. DI-MI-MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO III. DETERMINACIONES VIGENTES

- Se incluye en el apartado 1.2. el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario después de la Ley 38/2015

II. DI-PI-PLANOS DE INFORMACIÓN

- Se corrige la denominación como «Calle Jardines» de la zona por donde discurren las vías ferroviarias, actualizando las imágenes de la Memoria Informativa según los nuevos planos

III. DN-MV-MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

- Se incluye en el apartado 4.2. el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario después de la Ley 38/2015

Segundo. Desestimar la alegación de acuerdo con el informe técnico emitido de fecha 19 de mayo de 2025, conforme a las consideraciones expuestas en el Fundamento de Derecho Séptimo del presente acuerdo.

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 período de información pública



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.»

Lo que se publica para general conocimiento, señalando que contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, puede interponerse, potestativamente, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 123.1 y 124.1 la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recurso de reposición ante el pleno, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación o recurso contencioso administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia Castilla y León con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, de conformidad con los artículos 8, 10, 46.1 la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. No obstante, puede Ud. ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Palencia, 4 de diciembre de 2025.

*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.

ANEXO

- MEMORIA VINCULANTE DEL PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR PERI-6, TELLO TELLEZ, DEL PGOU DE PALENCIA.
- RELACIÓN DE LOS DEMÁS DOCUMENTOS, TANTO DESCRIPTIVOS COMO GRÁFICOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO URBANÍSTICO APROBADO RELATIVO AL PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR PERI-6, TELLO TELLEZ, DEL PGOU DE PALENCIA.
 - Portada
 - DI-MI memoria informativa
 - DI-PI Planos de información
 - DN-NU Normas urbanísticas
 - DN-PO Planos de ordenación
 - DN-EE Estudio económico
 - DN-IG Impacto de género
 - DN-ISE Informe sostenibilidad económica
 - Anexo 1.– Accesibilidad
 - Anexo 2.– Catálogo
 - Anexo 3.– Consideración del cambio climático
 - Anexo 4.– Innecesariedad trámite ambiental
 - Anexo 5.– Anexo protección civil



PA
LEN
CIA
AYUNTAMIENTO

PLAN ESPECIAL
PERI 6 | PALENCIA | PALENCIA
I.- DN-MV MEMORIA VINCULANTE

deurza

DN-MV - MEMORIA VINCULANTE



CONTENIDO

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



TITULO I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. OBJETO BÁSICO

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

Capítulo 2. INICIATIVA

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

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

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

Capítulo 3. ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL

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



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

Capítulo 4. MARCO LEGAL

4.1. Legislación y normativa urbanística

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



4.2. Legislación Sectorial

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

Capítulo 5.**CONTENIDO Y REGULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

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

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



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

5.1. Determinaciones de los planes especiales:

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

5.2. Procedimiento:

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

.....



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



TITULO II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

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

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

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



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

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

TITULO III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

Alternativa 1

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



Imagen 1: alternativa 1

Alternativa 2

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



Imagen 2: alternativa 2

Alternativa 3

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



Imagen 3: alternativa 3



TITULO IV. ORDENACIÓN GENERAL

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

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

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del ámbito	23.226 m ²																
Uso predominante	Residencial.																
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario																
Edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ²																
Densidad máxima viviendas	70 viviendas/ Ha																
Densidad mínima de viviendas	60 viviendas/ Ha																
Índice de integración social	50 % s/ edificabilidad residencial																
Índice de variedad de usos	<table border="1"> <tr> <td>Residencial</td> <td>80% s/E total</td> <td>V.colect.</td> <td>V. Unif.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VP</td> <td>50% s/ER</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>VL</td> <td>50% s/ER</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dotacional</td> <td>20% s/E total</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Residencial	80% s/E total	V.colect.	V. Unif.		VP	50% s/ER			VL	50% s/ER		Dotacional	20% s/E total		
Residencial	80% s/E total	V.colect.	V. Unif.														
	VP	50% s/ER															
	VL	50% s/ER															
Dotacional	20% s/E total																

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

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

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

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

Imagen 4: Ficha PERI-6 del PGOU

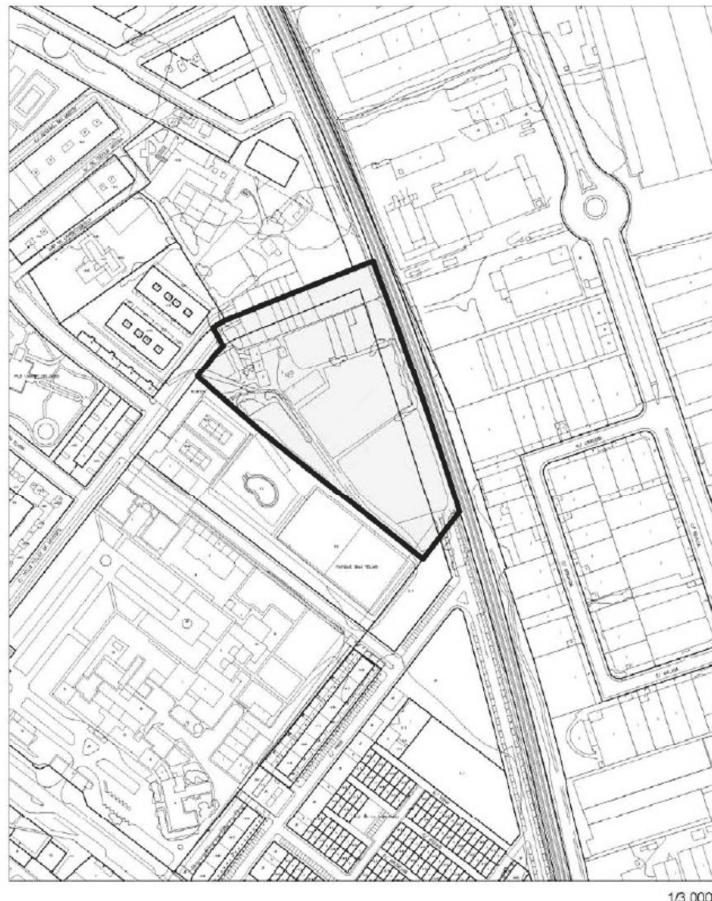


Imagen 5: Ficha PERI-6 del PGOU

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

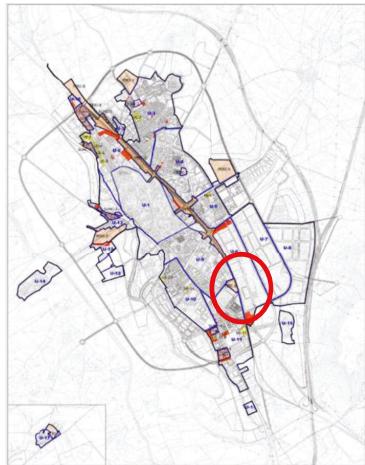


Imagen 6: plano de delimitación de unidades urbanas del PGOU.

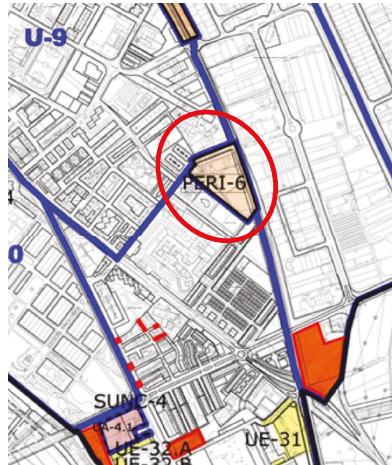


Imagen 7 detalle de plano de delimitación de unidades urbanas del PGOU

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



TITULO V. ORDENACIÓN DETALLADA

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

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

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



Imagen 8: Ortofoto. Localización del futuro equipamiento público deportivo

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

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

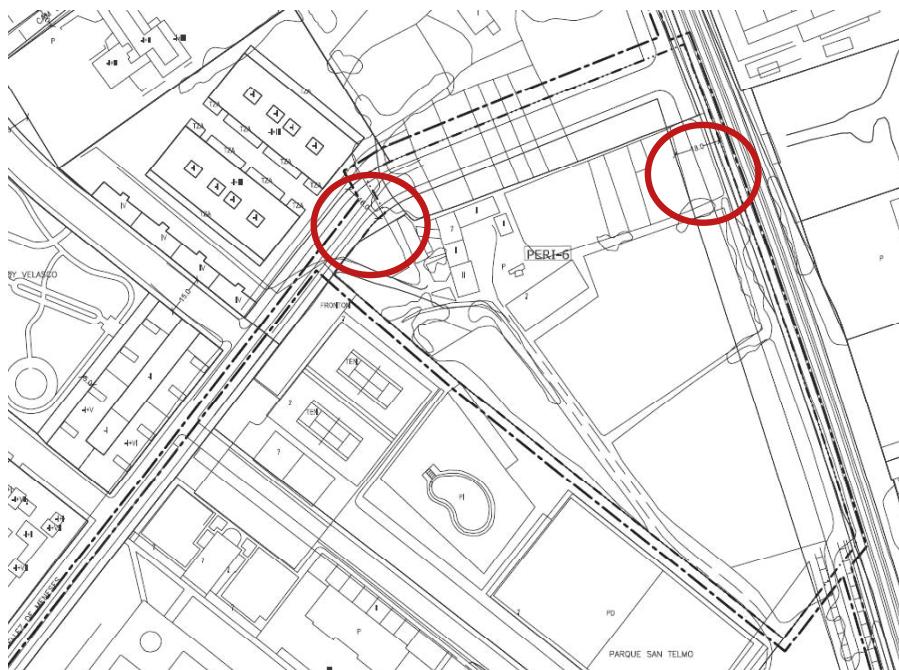


Imagen 9: Extracto de plano 11.29 "Gestión" del PGOU

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



Imagen 10: ortofoto. Localización del equipamiento privado

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

Vías públicas (VP)

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

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

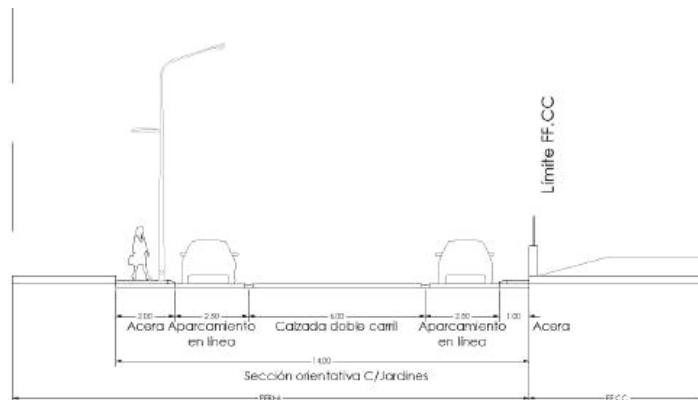


Imagen 11: Sección actual calle Jardines (14 m)



Imagen 12: Sección actual calle Tello Téllez de Meneses

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

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



PLAN ESPECIAL PERI 6 | PALENCIA | PALENCIA **I.- DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

deurza

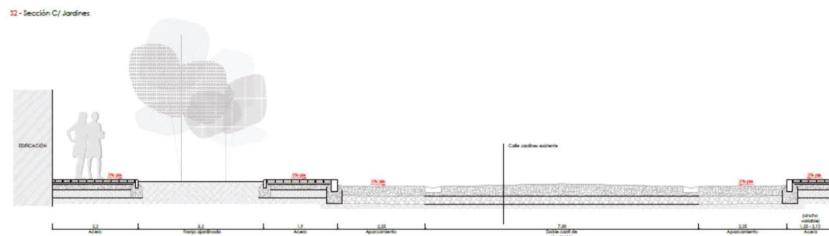


Imagen 13 Sección propuesta calle Jardines

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

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

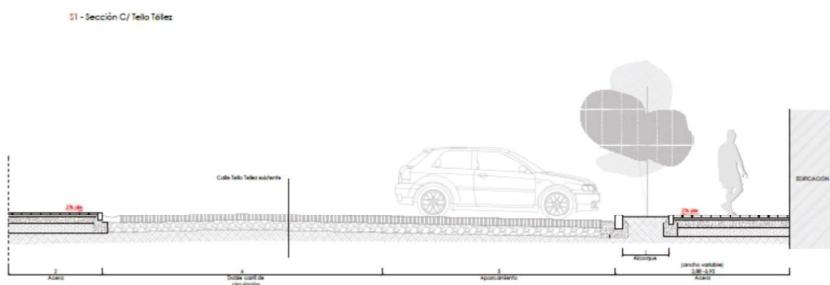


Imagen 14 Sección propuesta calle Tello Téllez

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



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

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

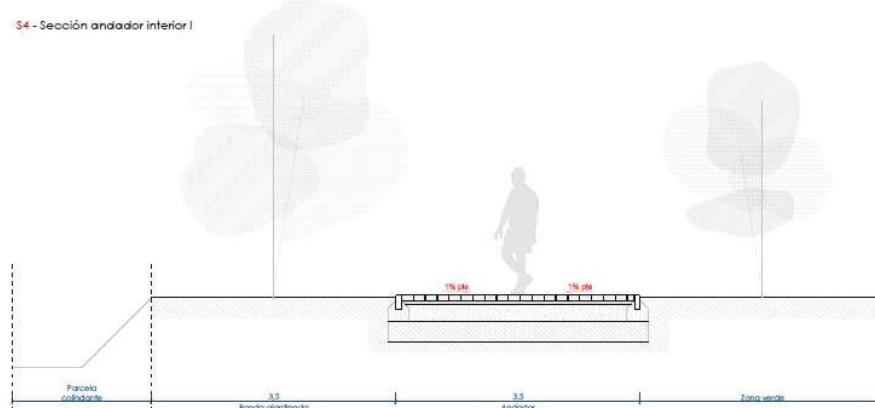


Imagen 15: Secciones propuesta viales interiores del ámbito



Imagen 16 Plano de calificación

Espacios libres públicos (EL)

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



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

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

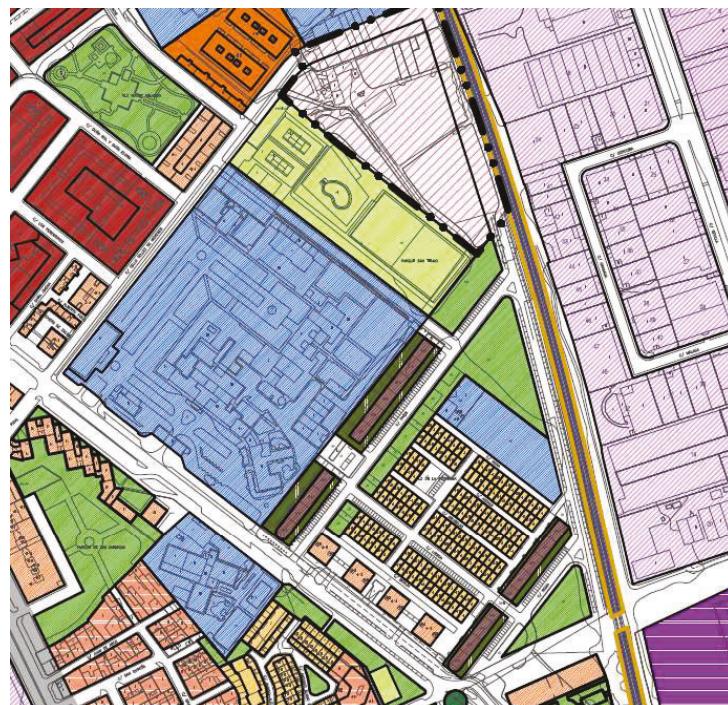


Imagen 17: plano de calificación PGOU

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

Equipamientos (EQ)

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



Imagen 18: Plano de calificación

Distribución de las manzanas lucrativas

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

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



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

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



Imagen 19: Plano de alineaciones y rasantes



Infraestructuras de servicios urbanos

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

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

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

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

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

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



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

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

Calificación urbanística

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

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

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO DE PLANTAS
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	2.176,00 m ² s	8.704,41 m ² e	Edificación exenta en bloque abierto	5
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA	2.028,87 m ² s	8.704,41 m ² e	Edificación exenta en bloque abierto	5
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO	1.253,11 m ² s	4.352,21 m ² e	Edificación aislada	5
ZONA VERDE	1.035,54 m ² s			
EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO	5.417,06 m ² s			
VIARIO PÚBLICO	9.769,45 m ² s			
SERVICIOS URBANOS	81,00 m ² s			



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Imagen 20: plano orientativo de la urbanización

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



1.2. Determinación del aprovechamiento medio

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

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

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

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

ID	Población	Dirección	Superficie constituida	Precio	Precio/m ²	Coef. Homog.	Precio ponderado	Enlace web
1	PALENCIA	CALLE TELLO TELLEZ DE MENESES	90,00 m ² c	178.000,00 €	1.977,78 €	1,01	1.997,56 €	https://www.idealista.com/immueble/100851909/
2	PALENCIA	CALLE TEÓFILO ORTEGA 9	100,00 m ² c	195.000,00 €	1.950,00 €	1,01	1.969,50 €	https://www.idealista.com/immueble/85130008/
3	PALENCIA	CALLE GENERAL SAN MARTÍN 14	93,00 m ² c	126.116,00 €	1.356,09 €	1	1.356,09 €	https://www.idealista.com/obra-nueva/76850498/
4	PALENCIA	CALLE TEÓFILO ORTEGA 4	93,00 m ² c	155.000,00 €	1.666,67 €	1,01	1.688,33 €	https://www.idealista.com/immueble/102202910/
5	PALENCIA	CALLE TERCER BARRIO	104,00 m ² c	150.000,00 €	1.442,31 €	1,01	1.456,73 €	https://www.idealista.com/immueble/98960770/
6	PALENCIA	AVENIDA CUBA 30	101,00 m ² c	200.400,00 €	1.984,16 €	1	1.984,16 €	https://www.idealista.com/obra-nueva/84939408/
7	PALENCIA	HOSPITAL-CARRECHIQUILLA	90,00 m ² c	179.000,00 €	1.988,89 €	1,01	2.008,78 €	https://www.idealista.com/immueble/99806317/
8	PALENCIA	CALLE DIEGO LAÍNEZ	108,00 m ² c	160.000,00 €	1.481,48 €	0,96	1.422,22 €	https://www.idealista.com/immueble/102386571/
PROMEDIO				97,38 m ² c	167.939,50 €	1.730,92 €	Valor medio homogéneo	1.734,80 €



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

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

$$P.B.N = 758,00 \text{ €/m}^2\text{u}$$

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

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

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

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

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

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

Por tanto, el valor total de la vivienda tipo,

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

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

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



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

Así, respecto a la vivienda protegida tendremos lo siguiente,

Si el valor del m^2c de vivienda libre es de 1.734,80 €/ m^2e y el de vivienda protegida ha resultado ser de 1.361,25 €/ m^2e , entonces,

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

$$C.P VP = 0,78467$$

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

$$C.P VL = 1$$

$$C.P VP = 0,78467$$

$$C.P EQ = 0,5$$

En el siguiente cuadro se muestran los parámetros del sector.

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

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



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

$$A_m = A_t / S_t - S_d$$

A_m = Aprovechamiento medio del área.

A_t = Aprovechamiento total atribuido.

S_t = Superficie total de la unidad de actuación.

S_d = Superficie total de dotaciones públicas existentes.

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

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

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



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

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

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

APORTADA	PROPIETARIO	SUPERFICIE TOPOGRÁFICO	SUPERFICIE COMPUTABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO
A1	MUNICIPIO DE PALENCIA	15.689,59 m ² s	15.689,59 m ² s	14.177,42 UAp
A2	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEON	1.157,02 m ² s	1.157,02 m ² s	1.045,51 UAp
A3	MUNICIPIO DE PALENCIA VIALES	48,91 m ² s		
A4	MUNICIPIO DE PALENCIA VIALES	1.979,85 m ² s		
A5	MUNICIPIO DE PALENCIA VIALES	35,94 m ² s		
A6	MUNICIPIO DE PALENCIA	2.581,50 m ² s	2.581,50 m ² s	2.332,69 UAp
A7	MUNICIPIO DE PALENCIA VIALES	96,68 m ² s		
A8	MUNICIPIO DE PALENCIA	171,54 m ² s	171,54 m ² s	155,01 UAp
		21.761,03 m²s	19.599,65 m²s	17.710,63 UAp

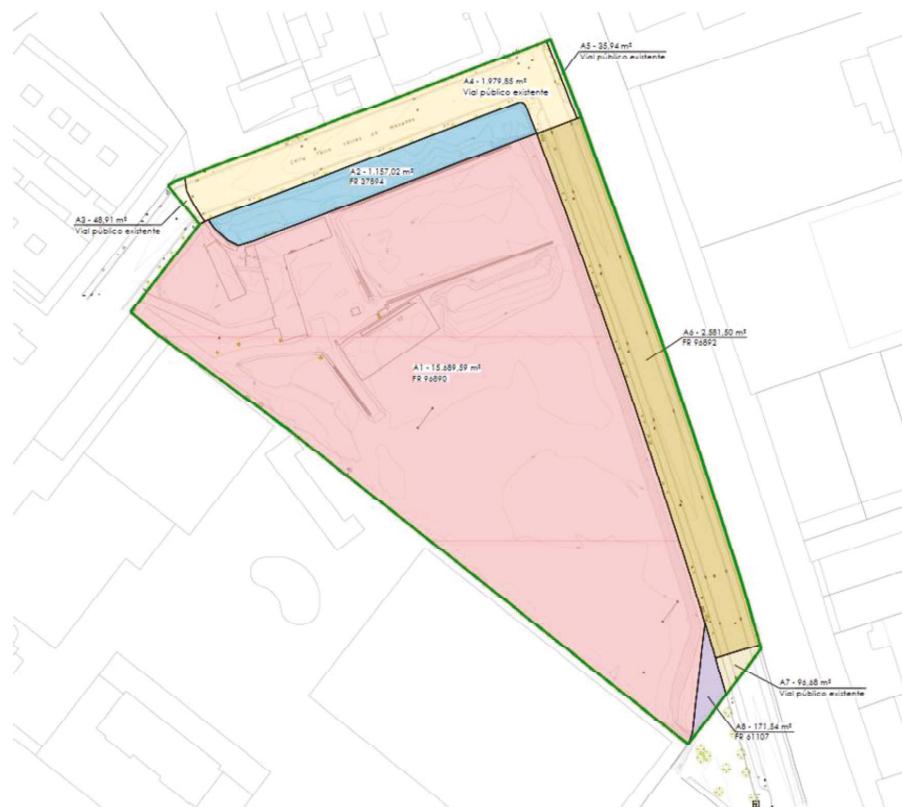


Imagen 21: plano orientativo de la urbanización

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

$A_m = A_t / S_t - S_d$, entonces, $17.710,63 \text{ UAp} / 19.599,65 \text{ m}^2\text{s}$, lo que resulta que el a_m es de $0,9036 \text{ UApM}$.

1.3. Delimitación de unidades de actuación

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



1.4. Usos fuera de ordenación

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

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

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

1.5. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

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

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

1.6. Áreas de tanteo y retracto

No se delimitan áreas de tanteo y retracto.

1.7. Calificación pormenorizada de los usos del suelo del ámbito

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



Imagen 22: plano de calificación

1.8. Normativa urbanística de la ordenación

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

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

**1.9. Sistema de gestión**

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

Se prevé una única unidad de actuación.


TITULO VI. CUADRO DE SÍNTESIS

USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	a _m	APROVECHAMIENTO TOTAL (UAp)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAp)	NÚM MAX VIVIENDAS
TOTAL ÁMBITO	21.761,03	0,9036	17.710,63	17.710,63	152,00

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

Dotaciones. Superficies de suelo (m ² s)	Normativa	Planeamiento propuesto
Zonas verdes	3.264,15	1.035,54
Equipamientos Publicos	2.176,10	5.417,06
Viales	-	9.769,45
Plazas de aparcamiento	109,00	109,00



Determinaciones de ordenación general	PGOU			Plan Especial PERI-6		
	superficie ámbito	23.226,00	m²	residencial	21.761,03	m²
uso predominante	residencial			residencial		
uso compatible	equipamiento terciario			equipamiento terciario		
edificabilidad máx.	1,00 m ² /m ²	23.226,00	m ²	1,00 m ² /m ²	21.761,03	m ²
densidad máx.	70 viv /Ha	163,00	viv	70 viv /Ha	152,00	viv
	VL	81,00	VL	VL	76,00	
	VP	82,00	VP	VP	76,00	
densidad min	60 viv /Ha	139,00	viv	60 viv /Ha	131,00	viv
	VL	69,00	VL	VL	65,00	
	VP	70,00	VP	VP	66,00	
índice integración social	50% sobre edif.	9.290,40	m ²	50% sobre edif.	8.704,41	m ²
índice variedad de usos	residencial 80% s /E total	18.580,80	m ²	residencial 80% s /E total	17.408,82	m ²
	VP vivienda colectiva	9.290,40	m ²	VP vivienda colectiva	8.704,41	m ²
	VL vivienda colectiva	9.290,40	m ²	VL vivienda colectiva	8.704,41	m ²
	dotación 20% s/E total	4.645,20	m ²	dotación 20% s/E total	4.352,21	m ²

**TITULO VII. RESUMEN EJECUTIVO**

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

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

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

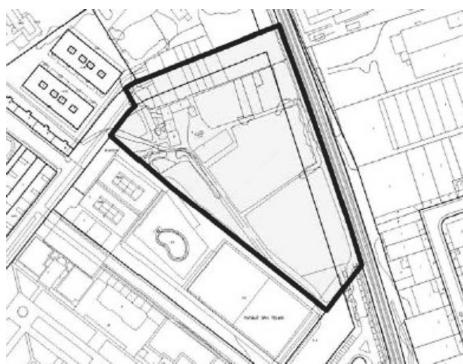


Imagen 23 Delimitación del ámbito. Ficha PERI-6
del PGOU



Imagen 24: Delimitación del ámbito tras el
levantamiento topográfico

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



PA
LEN
CIA
AYUNTAMIENTO

PLAN ESPECIAL
PERI 6 | PALENCIA | PALENCIA
I.- DN-MV MEMORIA VINCULANTE

deurza

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

En Zaragoza, junio de 2025

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

Dña. Miriam Valdivieso Fraile
Arquitecta nº 5.373 del COAA

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

D. Luis Agustín Pérez Ortas
Arquitecto nº 6.795 del COAA



IV.- DN-NU - NORMAS URBANÍSTICAS

**CONTENIDO**

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



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



1 CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1 Objeto

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

1.2 Ámbito de aplicación

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

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

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

1.3 Carácter Normativo

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



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

1.4 Interpretación

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

1.5 Relación con el Plan General de Ordenación Urbana

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

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

1.6 Terminología de conceptos

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



1.7 Niveles de los usos urbanísticos

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

1.8 Criterios de diferenciación de usos

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

Se debe diferenciar, a su vez, por utilización:

- Usos públicos:

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

Estos usos pueden tener.

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

- Usos privados

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

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



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

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



2 CAPÍTULO 2.- ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

2.1 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

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

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

2.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN

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

2.3 REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ZONAS DE ORDENANZA

2.3.1 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE Y VIVIENDA COLECTIVA PÚBLICA

2.3.1.1 Ámbito

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



2.3.1.2 Características de la zona

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

2.3.1.3 Condiciones de usos

Uso específico: residencial vivienda colectiva.

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

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

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



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

Usos prohibidos: los no mencionados.

2.3.1.4 Condiciones de parcelación

Parcela mínima: 500 m²

Frente mínimo: 25 m

2.3.1.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Condiciones de edificabilidad

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

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

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



bloque 3	38	45
bloque 4	27	32

Condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela

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

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

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

Altura máxima:

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

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

Ático

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

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



Accesos

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

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

2.3.1.6 Condiciones de cerramiento de las parcelas

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

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

Los cerramientos de parcela responderán a la siguiente sección:

S4 - Sección andador interior entre bloques

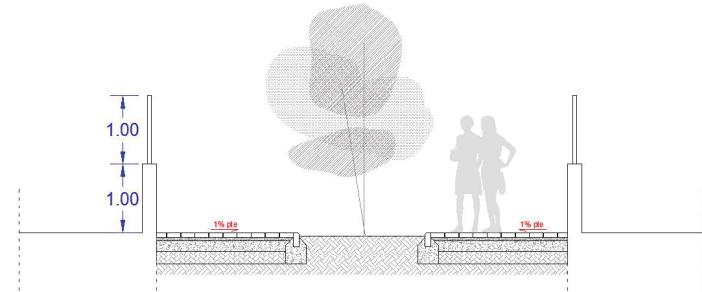


Imagen 1. Sección orientativa para andador entre parcelas residenciales (VP-4 y VP-6)

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



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

2.3.1.7 Condiciones de los espacios libres privados

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

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

2.3.1.8 Dotación de aparcamientos

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



2.3.2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO

2.3.2.1 Ámbito

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

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

2.3.2.2 Condiciones de los usos

Uso específico: equipamiento deportivo.

Uso compatible:

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

Usos prohibidos: los no mencionados.

2.3.2.3 Condiciones de parcelación

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



2.3.2.4 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Condiciones de edificabilidad

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

Condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela

La necesaria para la instalación.

Altura máxima:

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

Sótano

Dos plantas de sótano.

2.3.2.5 Condiciones de cerramiento de las parcelas

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

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

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

2.3.2.6 Condiciones de los espacios libres privados

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



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

2.3.2.7 Dotación de aparcamientos

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

2.3.3 EQUIPAMIENTO PRIVADO

2.3.3.1 Ámbito

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

2.3.3.2 Características de la zona

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

2.3.3.3 Condiciones de los usos

Uso específico: equipamiento privado en todas sus clases.

Usos compatibles:

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



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

Usos prohibidos: el resto de los no mencionados

2.3.3.4 Condiciones de parcelación

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

2.3.3.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Condiciones de edificabilidad

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

Condiciones de posición de la edificación en la parcela

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

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

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

Altura máxima:

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



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

Ático

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

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

Accesos

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

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

2.3.3.6 Condiciones de cerramiento de las parcelas

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

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

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



2.3.3.7 Condiciones de los espacios libres privados

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

2.3.3.8 Dotación de aparcamientos

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



2.3.4 ORDENANZA ESPACIO LIBRE PÚBLICO (ELP)

2.3.4.1 Ámbito

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

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

2.3.4.2 Características de la zona

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

2.3.4.3 Condiciones de los usos

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

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

2.3.4.4 Condiciones de parcelación

No se fijan condiciones de parcelación.

2.3.4.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Condiciones de edificabilidad

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

**Condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela**

Uso de espectáculos 15%

Edificación auxiliar: 5%

Altura máxima

4,00 m y 1 planta

Retranqueos

3,00 m a todos los lados

2.3.4.6 Condiciones de Intensidad

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



3 CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

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

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

3.1 RED VIARIA

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

3.1.1 Criterios de Diseño

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

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

3.1.1.1 Calle Tello Téllez -VP1

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

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

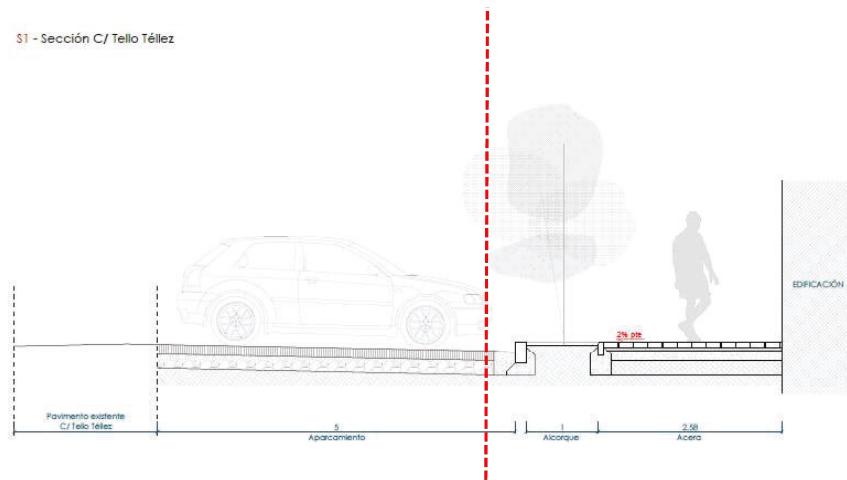


Imagen 2. Sección orientativa para la ampliación de la calle Tello Téllez.

3.1.1.2 Calle Jardines – VP2

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

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

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

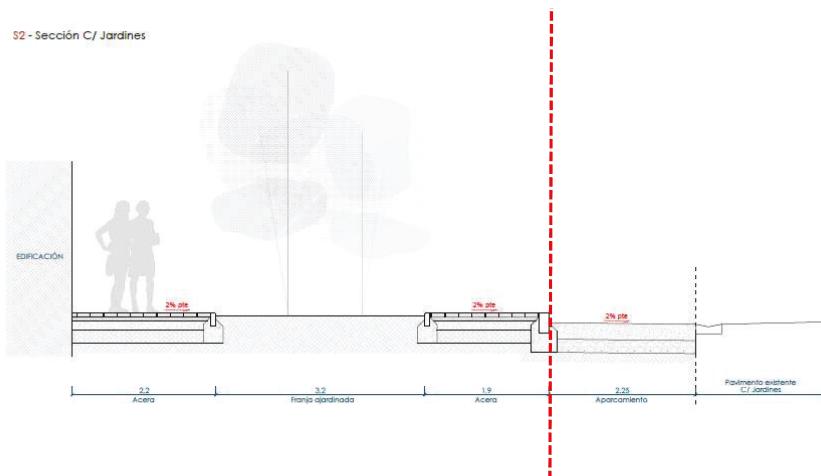


Imagen 3. Sección orientativa para la ampliación de la calle Jardines

3.1.1.3 Viales peatonales VP-3 y VP-5

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

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

No se dispondrán áreas para el estacionamiento de vehículos.



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

3.1.1.4 Viales peatonales VP-4 y VP-6

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

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

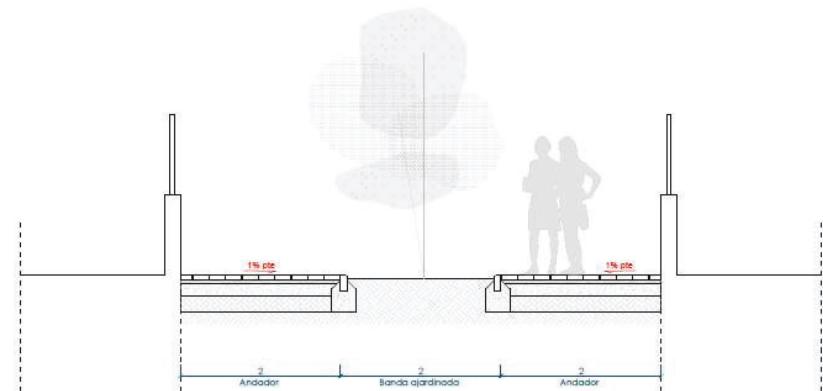
**S4 - Sección andador interior entre bloques**

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

3.2 ESPACIOS LIBRES

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

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

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



3.3 SERVICIOS URBANOS

La calle Jardines y la calle Tello Téllez cuentan, a fecha de redacción del presente documento, con todas las redes de servicios urbanos necesarias, de tal forma que las conexiones para los nuevos usos planteados en el ámbito de referencia y las redes a instalar en los viales públicos VP3, VP4, VP5 y VP6 se conectarán a dichas redes.

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

3.3.1 Red de abastecimiento

Se planteará una red mallada.

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

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

3.3.2 Red de aguas pluviales

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

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



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

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

3.3.3 Red de saneamiento

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

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

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

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

3.3.4 Alumbrado público

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



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

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

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

Se precisará de un proyecto específico de alumbrado público.

3.3.5 Red de gas natural

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

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

3.3.6 Red de baja y media tensión

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

Los centros de transformación a ejecutar serán soterrados.

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

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

Esta potencia será abastecida desde un único centro de transformación con dos transformadores.

3.3.7 Red de telecomunicaciones

Las infraestructuras destinadas al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideran, de conformidad con el artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, **EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER BÁSICO** y determinaciones estructurantes del planeamiento urbanístico.



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

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

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



4 CAPÍTULO 4.- DESARROLLO Y GESTIÓN

4.1 Sistema de gestión

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

Se constituye una única unidad de actuación.

4.2 Plan de etapas

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

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

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

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



5 CAPÍTULO 5.- ANEXOS

5.1 SÍNTESIS DEL PLAN ESPECIAL

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



En Zaragoza, junio de 2025

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

Dña. Miriam Valdivieso Fraile
Arquitecta nº 5.373 del COAA

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

D. Luis Agustín Pérez Ortas
Arquitecto nº 6.795 del COAA