

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

---

**PROYECTO PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DERIVADA DE  
LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE PALENCIA EN EL BARRIO DE PAN Y GUINDAS”**

<i>MEMORIA</i> .....	3
<b>ANTECEDENTES.</b> .....	<b>3</b>
PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA. ....	3
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE GESTIÓN URBANÍSTICA .....	3
OBJETO Y CONTENIDO DEL PRESENTE PROYECTO .....	3
BASES LEGALES .....	4
IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN .....	5
IDENTIFICACIÓN DE TITULARES DE DERECHOS REALES Y OTRAS AFECCIONES CON ANOTACIÓN REGISTRAL SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO .....	5
<b>MEMORIA DE REPARCELACIÓN: FINCAS DE ORIGEN (CON SEGREGACIÓN PREVIA DE LAS FINCAS PARCIALMENTE AFECTAS)</b> .....	<b>6</b>
<b>MEMORIA DE REPARCELACIÓN: CARGAS REALES SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN</b> .....	<b>13</b>
TRASLADO DE CARGAS COMPATIBLES .....	13
EXTINCIÓN DE CARGAS INCOMPATIBLES .....	14
<b>AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL PREVIA DE FINCAS APORTADAS</b> .....	<b>14</b>
<b>MEMORIA DE REPARCELACIÓN: EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS</b> .....	<b>15</b>
CÁLCULOS DE APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS TITULARES DE TERRENOS. ....	15
EXCESO DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE PALENCIA. ....	16
DEFINICIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	16
INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES INCOMPATIBLES CON LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	17
EDIFICIO ALCOHOLERA .....	17
VALLADO FINCA DE ORIGEN 4.4 .....	17
<b>MEMORIA DE REPARCELACIÓN: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN</b> .....	<b>18</b>
CÁLCULO TOTAL DE COSTES DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.....	18
INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN. ....	19
REPARTO DE LA CARGA DE URBANIZACIÓN .....	19
SALDOS NETOS EXIGIBLES INDIVIDUALIZADOS POR CADA PROPIETARIO (ART. 249.2.c.1º) .....	19
CUENTAS DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL DE CADA AFECTADO POR LA REPARCELACIÓN, (ART. 249.2.c R.U.) .....	20
<b>MEMORIA DE REPARCELACIÓN: FINCAS RESULTANTES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIONES.</b> .....	<b>21</b>
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL VALOR DE FINCAS DE ORIGEN CON APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS .....	21
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS DE RESULTADO.....	22
TABLA RESUMEN DE FINCAS DE RESULTADO .....	23

DESCRIPCIÓN DE FINCAS DE RESULTADO (INCLUYENDO LAS PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL MUNICIPIO DE PALENCIA).....	23
<b>PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>28</b>
<b>ANEJOS .....</b>	<b>29</b>
<b>ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA. ....</b>	<b>30</b>
<b>ANEJO DE METODOLOGÍA PARA LAS VALORACIONES DE SUELO ....</b>	<b>31</b>
TASACIÓN CONJUNTA DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN. ....	31
CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR USOS:.....	41
<b>VALORACIÓN DE FINCAS LUCRATIVAS APORTADAS .....</b>	<b>46</b>
<b>ANEJO DE METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES POR DESTRUCCIÓN DE CONSTRUCCIONES .....</b>	<b>48</b>
ANEJO DE VALORACIÓN EDIFICIO ALCOHOLERA .....	48
<b>DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>62</b>
RED VIARIA. ....	62
PARQUES Y JARDINES. ELP.....	66
ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	67
EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. SANEAMIENTO. ....	70
ELECTRIFICACIÓN.....	72
ALUMBRADO PÚBLICO. ....	73
RED DE TELECOMUNICACIONES. ....	76
DISTRIBUCIÓN DE GAS. ....	76
SISTEMA RECOGIDA DE BASURAS .....	77
<b>PLAZO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>78</b>
<b>CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>78</b>
<b>FINCA DE ORIGEN 5 - TÍTULO INTERMEDIO PENDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO REGISTRAL .....</b>	<b>80</b>

## **PLANOS**

- Plano 01: **Situación y Localización**
- Plano 02: **Ordenación detallada y Delimitación de la Unidad.**
- Plano 02: **Ordenación acotado.**
- Plano 03: **Levantamiento topográfico.**
- Plano 04: **Fincas de origen – Delimitación unidad georreferenciada.**
- Plano 05: **Fincas resultantes acotado.**
- Plano 06: **Fincas de origen superpuesto con fincas resultantes.**
- Plano 07: **Valoración de fincas resultantes.**

**Las escalas gráficas de los documentos gráficos son las siguientes:**

**PLANOS Escala 1:500 – DIN A-3**

**CÉDULAS Escala 1:500 – DIN A-3**

## **Memoria**

### **Antecedentes.**

#### **Planeamiento que se ejecuta.**

Por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, **se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Pan y Guindas** (B. O. CyL nº 55, de 20 de marzo de 2019).

#### **Delimitación del ámbito de gestión urbanística**

Dicha modificación del plan general delimita una unidad de gestión urbanística con el fin de impulsar la revitalización urbana del Barrio de Pan y Guindas mediante la transmisión al Municipio del edificio de la antigua Alcoholera para equipamiento público y la obtención de un nuevo solar para equipamiento público del barrio, con destino a Equipamiento Sanitario.

En desarrollo de la mencionada modificación del Plan General de Ordenación Urbana, por iniciativa pública municipal del Ayuntamiento de Palencia, se redacta el proyecto de reparcelación, para ejecutar las previsiones modificatorias de la parcelación preexistente, con el objetivo de proceder a la cesión obligatoria de las nuevas parcelas de equipamientos públicos para el Barrio de Pan y Guindas (Alcoholera destinada a futuro centro cívico y nuevo solar para equipamiento público sanitario).

Los límites de la unidad de gestión discontinua se expresan en el correspondiente plano de delimitación que se acompaña al presente proyecto, que se incorpora como documentación gráfica en el presente proyecto como (Plano 04 – PLANO DE FINCAS DE ORIGEN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD GEORREFERENCIADA).

La unidad de actuación aislada en suelo urbano consolidado, es única aunque discontinua, integrando todos los terrenos afectos por el planeamiento que se ejecuta, tanto de propiedad pública como privada.

#### **Objeto y contenido del presente proyecto**

El presente *Proyecto de reparcelación* tiene los siguientes **objetivos**:

La normalización urbanística (con "**reparcelación**" con descripción y adjudicación de fincas o parcelas resultantes, los efectos del registro de la propiedad) de los terrenos afectos a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Plan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019 (BOCyL nº 55, de 20 de Marzo de 2019) y Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Corrección de errores de 17 de marzo de 2022 (BOCyL nº 70, de 11 de abril de 2022).

Con la aprobación definitiva de este proyecto, se cumplirá con la obligación de **transmisión al Ayuntamiento de Palencia** como administración actuante, en pleno dominio y libres de cargas, **de los terrenos afectos a "dotaciones públicas de carácter local", de cesión obligatoria y gratuita** al amparo del artículo 18.3.b de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, quedando adscritos a los usos previstos en el planeamiento vigente.

Asimismo, el presente proyecto contiene las **determinaciones básicas de urbanización** de la unidad de actuación a desarrollar.

Las bases de urbanización incluidas en el presente proyecto, servirán para la redacción en su momento del proyecto de urbanización necesario para proyectar con detalle la totalidad de obras de urbanización o, en su caso si así lo considerase el Ayuntamiento el Proyecto Municipal de obras.

Las determinaciones básicas de urbanización incluyen la estimación de costes totales de urbanización (viario público, zonas destinadas a aparcamientos, aceras y sistema local de espacios libres públicos).

Asimismo, se prevé la dotación de servicios a todas las parcelas de equipamientos incluidas en el ámbito de la unidad de gestión urbanística.

Para la elaboración de las determinaciones básicas de urbanización, se han considerado las determinaciones de ordenación definidas en el Plan General de Ordenación Urbana reflejadas en los Planos, Memoria y en la Normativa del mismo, así como las previsiones establecidas para las redes de infraestructuras y las Condiciones Técnicas de Urbanización.

## **Bases Legales**

El presente *proyecto*, a efectos de su utilización como **título inscribible para el Registro de la Propiedad**, cumple con los requisitos exigidos por el art. 7 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio).

Asimismo, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente, producirá los efectos previstos en el art. 8 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio), en cuanto a rectificación de

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

---

extensión superficial y linderos de fincas o de cualquier otra circunstancia descriptiva de las mismas.

Con la tramitación del presente *proyecto* se procede a la división, ajustada a la Modificación Puntual del Plan General que se ejecuta que establece la ordenación detallada de los terrenos afectos, de las fincas de origen de que consta la unidad de gestión urbanística, con adjudicación de las fincas o parcelas resultantes.

### **Identificación del Promotor del Proyecto de Actuación**

El **Ayuntamiento de Palencia**, adopta la iniciativa para la gestión urbanística en calidad de administración pública actuante.

Una vez que ha sido aprobada la ordenación detallada de los terrenos se redacta el presente proyecto de gestión urbanística, dentro del cual constan los siguientes **propietarios de terrenos** incluidos en el ámbito de la actuación:

MUNICIPIO DE PALENCIA  
PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN (B34188680)  
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE  
REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (A86602158)

### **Identificación de titulares de derechos reales y otras afecciones con anotación registral sobre las fincas de origen a efectos de notificación en el expediente administrativo**

A efectos de notificación como titulares de derechos reales y otras afecciones con anotación registral sobre las fincas de origen se citan los siguientes titulares, los cuales **deberán ser citados por el Ayuntamiento como interesados en el expediente urbanístico**:

TITULAR	DERECHO / AFECCIÓN REGISTRAL	MEDIO DE NOTIFICACIÓN
PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN	Derecho de propiedad	Notificación electrónica / Carpeta ciudadana (art. 14.2 de la Ley 39/2015)
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA	Derecho de propiedad / Derechos de Hipoteca	Notificación electrónica / Carpeta ciudadana (art. 14.2 de la Ley 39/2015)
HACIENDA PÚBLICA – A.E.AT. PALENCIA	Anotación preventiva de embargo	Sistema de intercambio electrónico entre administraciones
BRAGOCA SL	Anotación preventiva de embargo	Notificación electrónica / Carpeta ciudadana (art. 14.2 de la Ley 39/2015)
TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL – PALENCIA	Anotación de embargo	Sistema de intercambio electrónico entre administraciones

## **MEMORIA DE REPARCELACIÓN: Fincas de origen (con segregación previa de las fincas parcialmente afectas)**

Según los documentos acreditativos de la propiedad examinados (títulos de propiedad aportados por los propietarios) y notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad, con las correcciones procedentes y con referencia al plano de información incluido en el presente proyecto, la descripción de las fincas aportadas es la que sigue:

### **Finca número 1**

Urbana, Vía municipal de dominio público, parcela de terreno situada en Palencia, en la actual Avda. de Cuba, afectada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Plan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, (B. O. CyL nº 55, de 20 de marzo de 2019)., que ocupa una extensión superficial total de **169,70 metros cuadrados**.

**Linderos:** Norte, este y oeste, Avda. de Cuba; Sur, Edificio antigua Alcoholera de Pan y Guindas y Plaza de la Alcoholera (fincas de origen 2 y 3 del presente proyecto de reparcelación).

**Referencia catastral:** dominio público viario, sin referencia catastral.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público viario, propiedad del Municipio de Palencia.

**Inscripción:** No consta inscrita.

Se solicita del registro de la propiedad la **inmatriculación previa** de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

### **Finca número 2**

Urbana, Edificio de la antigua Alcoholera de Pan y Guindas, en la actual Avda. de Cuba, 12 (según catastro) afectada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Plan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, (B. O. CyL nº 55, de 20 de marzo de 2019)., que ocupa una extensión superficial total de **290,55 metros cuadrados**.

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

---

La edificación requiere de rehabilitación integral, encontrándose en la actualidad, sin uso alguno y su propietario sin cumplir con las obligaciones urbanísticas en materia de inspección de edificaciones.

**Linderos:** **Norte, este y oeste**, Avda. de Cuba; **Sur**, Plaza de la Alcoholera (finca 3 de la relación de fincas de origen).

**Referencia catastral:** 4025801UM7542N0001TI.

**Cargas o gravámenes:** Derecho de hipoteca a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA.

Embargos a favor de la HACIENDA PÚBLICA y la mercantil BRAGOCA SL

**Título:** La finca pertenece a PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN, por título de adjudicación en proyecto de actuación urbanística de la unidad de actuación nº 17 del plan general de ordenación urbana de Palencia, formalizada en escritura pública de fecha 26 de octubre de 2010, ante el notario de Palencia D. Juan Polvorosa Mies.

**Inscripción:** La última inscripción de dicha finca obra en el Registro de la Propiedad Número 1 de Palencia al **Tomo 3223, Libro 1590, Folio 198, Finca 96.370, Inscripción 1ª**

**Finca número 3**

Urbana, espacio libre público, parcela de terreno situada en Palencia, en la actual Avda. de Cuba, afectada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Plan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, (B. O. CyL nº 55, de 20 de marzo de 2019)., que ocupa una extensión superficial total de **3.732,97 metros cuadrados**.

Parcialmente afecta a la reparcelación.

**Linderos:** **Norte**, Edificio de la (finca 2 de la relación de fincas de origen); **Sur**, finca propiedad de PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL (finca 4.2 de la relación de fincas de origen); **Este**, edificio de viviendas correspondientes a la comunidad de propietarios AV CUBA 12(A) con referencia catastral de manzana 4025701UM7542N; y **Oeste**, edificio de viviendas correspondientes a la comunidad de propietarios PLAZA DE LA ALCOHOLERA 1, con referencia catastral de manzana 4024204UM7542S.

**Referencia catastral:** espacio libre público, sin referencia catastral.

**Cargas o gravámenes:** libre de cargas.

**Título:** La finca pertenece al MUNICIPIO DE PALENCIA, por título de cesión obligatoria formalizada en proyecto de actuación urbanística de la unidad de actuación nº 17 del plan general de ordenación urbana de Palencia, formalizada en escritura pública de fecha 26 de octubre de 2010, ante el notario de Palencia D. Juan Polvorosa Mies.



**Inscripción:** La última inscripción de dicha finca obra en el Registro de la Propiedad Número 1 de Palencia al **Tomo 3223 , Libro 1590 , Folio 218 , Finca 96.378 , Inscripción 1ª**

**Segregación previa de porción de finca afecta a la reparcelación**

Urbana, espacio libre público, parcela de terreno situada en Palencia, en la actual en la actualidad denominada Plaza de la Alcoholera, según reciente medición, una extensión superficial total de **2.748,15 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte**, Edificio de la (finca 2 de la relación de fincas de origen); **Sur**, finca propiedad de PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL (finca 4.2 de la relación de fincas de origen); **Este**, resto de finca matriz de donde procede; y **Oeste**, resto de finca matriz de donde procede.

**Referencia catastral:** dominio público viario, sin referencia catastral.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público, como espacio libre público, propiedad del Municipio de Palencia.

Se solicita del registro de la propiedad la **inmatriculación previa** de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

**Descripción del resto de finca matriz**

Urbana, espacio libre público, parcela de terreno situada en Palencia, en la actual Avda. de Cuba, ocupando parte de la actual Plaza de la Alcoholera, que ocupa una extensión superficial total, después de la segregación efectuada sobre la misma, de **984,82 metros cuadrados**.

Está formada por dos subparcelas con forma de "U", que bordean, cada una de ellas por sus respectivos lados este, sur y oeste los bloques de viviendas identificados catastralmente como Plaza de la Alcoholera 1 (referencia catastral de edificio 4024204UM7542S) y Avda. de Cuba 12 (A) (referencia catastral de edificio 4025701UM7542N).

**Finca número 4.1**

Urbana, destinada a garaje abajo rasante, parcela de terreno situada en Palencia, en la actual Avda. de Cuba, afectada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Plan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, (B. O. CyL nº 55, de 20 de marzo de 2019)., que ocupa una extensión superficial total de **88,00 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte, Sur y Oeste**, espacio libre público (finca 3 de la relación de fincas de origen): **este**, finca propiedad de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA



REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (finca 4.4 de la relación de fincas de origen).

**Referencia catastral:** 4024604UM7542S0001LH.

**Cargas o gravámenes:** Derecho de hipoteca a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A..

Embargos a favor de la HACIENDA PÚBLICA, la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL y la mercantil BRAGOCA SL

**Título:** La finca pertenece a PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN, por título de adjudicación en proyecto de actuación urbanística de la unidad de actuación nº 17 del plan general de ordenación urbana de Palencia, formalizada en escritura pública de fecha 26 de octubre de 2010, ante el notario de Palencia D. Juan Polvorosa Mies.

**Inscripción:** La última inscripción de dicha finca obra en el Registro de la Propiedad Número 1 de Palencia al **Tomo 3223, Libro 1590, Folio 183, Finca 96.364, Inscripción 1ª**

#### **Finca número 4.2**

Urbana, destinada a garaje abajo rasante, parcela de terreno situada en Palencia, en la actual Avda, de Cuba, afectada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Plan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, (B. O. CyL nº 55, de 20 de Marzo de 2019)., que ocupa una extensión superficial total de **253,59 metros cuadrados**.

**Linderos:** Norte, Este y Oeste, espacio libre público (finca 3 de la relación de fincas de origen): Sur, finca propiedad de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (finca 4.4 de la relación de fincas de origen).

**Referencia catastral:** 4024603UM7542S0001PH.

**Cargas o gravámenes:** Derecho de hipoteca a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A..

Embargos a favor de la HACIENDA PÚBLICA y la mercantil BRAGOCA SL

**Título:** La finca pertenece a PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN, por título de adjudicación en proyecto de actuación urbanística de la unidad de actuación nº 17 del plan general de ordenación urbana de Palencia, formalizada en escritura pública de fecha 26 de octubre de 2010, ante el notario de Palencia D. Juan Polvorosa Mies.

**Inscripción:** La última inscripción de dicha finca obra en el Registro de la Propiedad Número 1 de Palencia al **Tomo 3223, Libro 1590, Folio 188, Finca 96.366, Inscripción 1ª**

### **Finca número 4.3**

Urbana, destinada a garaje abajo rasante, parcela de terreno situada en Palencia, en la actual Avda, de Cuba, afectada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Plan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, (B. O. CyL nº 55, de 20 de Marzo de 2019)., que ocupa una extensión superficial total de **90,59 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte, Sur y Este**, espacio libre público (finca 3 de la relación de fincas de origen); **Oeste**, finca propiedad de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (finca 4.4 de la relación de fincas de origen).

**Referencia catastral:** 4024602UM7542S0001QH.

**Cargas o gravámenes:** Derecho de hipoteca a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A..

Embargos a favor de la HACIENDA PÚBLICA y la mercantil BRAGOCA SL

**Título:** La finca pertenece a PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN, por título de adjudicación en proyecto de actuación urbanística de la unidad de actuación nº 17 del plan general de ordenación urbana de Palencia, formalizada en escritura pública de fecha 26 de octubre de 2010, ante el notario de Palencia D. Juan Polvorosa Mies.

**Inscripción:** La última inscripción de dicha finca obra en el Registro de la Propiedad Número 1 de Palencia al **Tomo 3223 , Libro 1590 , Folio 193 , Finca 96.368 , Inscripción 1ª**

### **Finca número 4.4**

Urbana, solar destinado a construcción de vivienda, parcela de terreno situada en Palencia, en la actual Avda, de Cuba, afectada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Plan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, (B. O. CyL nº 55, de 20 de marzo de 2019)., que ocupa una extensión superficial total de **747,84 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte**, finca propiedad de PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL (finca 4.2 de la relación de fincas de origen); **Sur**, espacio libre público (finca 3 de la relación de fincas de origen) y **Este**, finca propiedad de PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL (finca 4.3 de la relación de fincas de origen); **Oeste**, finca propiedad de PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL (finca 4.1 de la relación de fincas de origen).

**Referencia catastral:** 4024601UM7542S0001GH.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** La finca pertenece a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A., por título de adjudicación judicial formalizada por Decreto de 22 de

diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Palencia (procedimiento de ejecución de títulos judiciales 107 / 2015).

**Inscripción:** La última inscripción de dicha finca obra en el Registro de la Propiedad Número 1 de Palencia al **Tomo 3223, Libro 1590, Folio 178, Finca 96.362, Inscripción 4ª**

#### **Finca número 5**

Urbana, resto de finca matriz de la urbanización del Plan Parcial de Ordenación del Barrio de Pan y Guindas, destinada en su totalidad a VIALES (Calles Ensanche sur de la Avda. de Cuba, Avda. de Brasilia, Avda. de Cataluña, Avda. Reyes Católicos, Avda. de Buenos Aires, Calle Juan Bravo, Calle Padilla, Calle Maldonado, Plaza de Lima, Plaza de Bogotá, Calle Asunción, Calle Montevideo, Calle Méjico, Plaza de Buenos Aires, Calle Monterrey, Calle Guadalajara, Plaza de la Marina Española, Plaza de la Marina Mercante, Calle Caracas, Calle Santiago de Chile, Calle Puerto Príncipe, Calle Guatemala, Calle Honduras, Calle Valparaíso, Calle Quito y Calle Managua) y ESPACIOS LIBRES de DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL; parcela de terreno situada en Palencia, en el Barrio de Pan y Guindas, afectada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Plan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, (B. O. CyL nº 55, de 20 de Marzo de 2019), que ocupa una extensión superficial total de **104.954,83 metros cuadrados**.

La medición corresponde a la superficie final resultante después de haberse efectuado sobre la misma un total de **32 segregaciones**, de las fincas donde se localizaban los aprovechamientos lucrativos del plan parcial de ordenación (vivienda y locales comerciales), las parcelas destinadas a equipamientos públicos (colegios públicos y equipamientos deportivos) y a equipamientos privados (Iglesia de San Marcos) previstos en el sector. Las parcelas segregadas forman enclaves dentro de la finca matriz.

Parcialmente afecta a la reparcelación.

**Linderos actuales:** **Norte**, Avda. de Cuba; **Sur**, Polígono Industrial de Nuestra Sra. de los Ángeles; **Este**, Barrio del Plan Parcial de Ordenación del Sector 8; y **Oeste**, ferrocarril Venta de Baños - Palencia.

**Referencia catastral:** viales y espacios libres públicos, sin referencia catastral.

**Cargas o gravámenes:** libre de cargas.

**Título:** La finca pertenece al MUNICIPIO DE PALENCIA, por título de cesión obligatoria correspondiente al en proyecto de compensación del plan parcial de ordenación del Barrio de Pan y Guindas, aprobada la cesión obligatoria por sendos Acuerdos de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 6 de abril de 1972 (aceptación de cesiones) y de 2 de marzo de 1982 (recepción de obras de urbanización de viales y espacios libre públicos).

Se incorporan como **Anejo** al presente documento.

**Inscripción:** La última inscripción de dicha finca, de fecha 26 de junio de 1965, obra en el Registro de la Propiedad Número 1 de Palencia al **Tomo 1656, Libro 299, Folio 36, Finca 19.023, Inscripción 1ª**, a favor del entonces INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA.

En la actualidad se encuentra pendiente formalizar la inscripción a favor del Municipio de Palencia, por lo que **se solicita del Sr. Registrador/a la reanudación del tracto sucesivo a favor del Municipio de Palencia** en aplicación de lo dispuesto en el art. 9.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, por estar sólo pendientes de inscripción los títulos intermedios (acuerdo de cesión obligatoria, el cual se incorpora como **Anejo del presente proyecto de reparcelación**).

**Segregación previa de porción de finca afecta a la reparcelación Finca número 5 1**

Urbana, espacio libre público, parcela de terreno situada en Palencia, en la actual en la actualidad denominada Plaza de la Alcohola una extensión superficial total de **8.020,65 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte**, espacio libre público (finca 3 de la relación de fincas de origen), y manzana de viviendas de comunidad de propietarios Avda de Brasilia 2, con referencia catastral de manzana 4024907UM7542S; **Sur** espacio libre público resto de finca matriz (finca 5 de la relación de fincas de origen), y manzana de viviendas de comunidad de propietarios Avda de Brasilia 4, con referencia catastral de manzana 4124701UM7542S y manzana de viviendas de comunidad de propietarios Caracas, 12, con referencia catastral de manzana 4123901UM7542S; **Este**, Avda de Brasilia (finca 3 de la relación de fincas de origen): y **Oeste**, manzana de viviendas de comunidad de propietarios Plaza de Buenos Aires, 3, con referencia catastral de manzana 4024906UM7542S y espacio libre público resto de finca matriz (finca 5 de la relación de fincas de origen).

**Referencia catastral:** espacio libre público, sin referencia catastral.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público, como espacio libre público, propiedad del Municipio de Palencia.

Se solicita del registro de la propiedad la **inmatriculación previa** de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

**Segregación previa de porción de finca afecta a la reparcelación - Finca número 5 2**

Urbana, espacio libre público, parcela de terreno situada en Palencia, en la actualidad denominada Plaza de la Alcohola una extensión superficial total de **875,00 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte**, vial público, Calle Padilla, resto de finca matriz (finca 5 de la relación de fincas de origen); **Sur, Este y Oeste**, espacio libre público, resto de finca matriz (finca 5 de la relación de fincas de origen).

**Referencia catastral:** espacio libre público, sin referencia catastral.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público, como espacio libre público, propiedad del Municipio de Palencia.

Se solicita del registro de la propiedad la **inmatriculación previa** de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 8.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

## **MEMORIA DE REPARCELACIÓN: cargas reales sobre las fincas de origen**

### **Traslado de cargas compatibles**

Se declaran compatibles y por lo tanto trasladables sobre las fincas de reemplazo el **derecho de hipoteca que gravan el pleno dominio de la fincas de origen número 2, 4.1, 4.2 y 4.3** propiedad de PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACION, al amparo de lo dispuesto por el art. 11.2 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Se solicita del Registro de la propiedad el traslado de cargas reales y de las anotaciones de embargos que constan sobre las fincas de origen 2, 4.1, 4.2 y 4.3 a la **cuota indivisa de la finca de reemplazo número 3** que se adjudica a dicho propietario, al amparo de lo dispuesto en el art. 11.2 del Real Decreto 1093/1997.

Se solicita del Registro de la propiedad el traslado a la **cuota indivisa de finca de resultado número 3**, que se adjudica a PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN en concepto de finca de reemplazo, al objeto de que éstas queden en el mismo estado de caras que tenían las de origen, en aplicación de lo dispuesto en el art. 11.8 del Real Decreto 1.093/1997.

## **Extinción de cargas incompatibles**

No existe ninguna carga real sobre las fincas de origen que no pueda ser trasladada por subrogación real a las fincas de resultado, por lo que no procede la extinción de ningún derecho real en virtud de la reparcelación.

## **Agrupación instrumental previa de fincas aportadas**

En base al art. 18.2 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y al objeto de facilitar la más eficaz inscripción registral de las fincas afectas al presente proyecto de actuación se procede a la agrupación ideal previa de las fincas aportadas, con lo que se constituyen dos únicas fincas de origen.

La finca de origen 5.2, además de ser coincidente en su integridad con la finca de resultado 5, forma un recinto distinto del conjunto restante de fincas de origen por lo que no se incorpora a la agrupación ideal, ya que no sufrirá alteración geográfica de ningún tipo.

La finca de origen, procedente por agrupación ideal previa de las fincas de origen número 1 a 5.1, las cuales forman un recinto único tiene la siguiente descripción:

### **Finca Agrupada.-**

Urbana, Parcela de terreno situada en Palencia, en el barrio de Pan y Guindas que ocupa, según reciente medición, una extensión superficial total de **12.409,10 metros cuadrados**. Ocupa la mayor parte de la actual plaza de la Alcohola, los terrenos públicos de prolongación de dicha plaza hacia el sur y también la prolongación de la Calle Méjico hacia el este, hasta el encuentro de ésta con la Avda. de Brasilia.

Está afectada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Pan y Guindas (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de febrero de 2019, B. O. CyL nº 55, de 20 de marzo de 2019).

**Linderos:** **Norte**, Avda. de Cuba; **Sur** espacio libre público resto de finca matriz (finca 5 de la relación de fincas de origen), y manzana de viviendas de comunidad de propietarios Avda. de Brasilia 4, con referencia catastral de manzana 4124701UM7542S y manzana de viviendas de comunidad de propietarios Caracas, 12, con referencia catastral de manzana 4123901UM7542S; y **Este**, edificio de viviendas correspondientes a la comunidad de propietarios AV CUBA 12(A) con referencia catastral de manzana 4025701UM7542N, Avda. de Brasilia y edificio de viviendas correspondientes a la comunidad de propietarios ; y **Oeste**, edificio de viviendas correspondientes a la comunidad de propietarios PLAZA DE LA ALCOHOLERA 1, con referencia catastral de



manzana 4024204UM7542S, manzana de viviendas de comunidad de propietarios Plaza de Buenos Aires, 3, con referencia catastral de manzana 4024906UM7542S y espacio libre público resto de finca matriz (finca 5 de la relación de fincas de origen).

**Título y estado de cargas:**

Libre de ocupantes y arrendatarios.

La finca corresponde (en las siguientes porciones indivisas y con las cargas que se reflejan en las fincas de procedencia) a:

**A)** En una porción indivisa del **88,149** por ciento al MUNICIPIO DE PALENCIA.

**B)** En una porción indivisa del **6,027** por ciento a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.

**C)** En una porción indivisa del **5,824** por ciento a PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL.

**Inscripción:** Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción instrumental previa de la presente finca, con la inscripción del presente proyecto de actuación, al amparo de lo dispuesto por el art. 18.2 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

## **MEMORIA DE REPARCELACIÓN: Equidistribución de beneficios y cargas.**

### **Cálculos de aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de terrenos.**

La presente actuación aislada en suelo urbano consolidado que se ejecuta sobre solares lucrativos resultantes de una anterior equidistribución urbanísticas, en la cual sus propietarios ya cumplieron con sus respectivas obligaciones de cesión equidistribución y urbanización, por lo que tales propietarios (PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN, y SAREB SA, causahabiente de éste), mantienen la totalidad del aprovechamiento de que eran titulares con anterioridad, recibiendo como reemplazo una finca que mantiene la integridad de los aprovechamiento lucrativos preexistentes, y sin que deba hacerse cargo de nuevos costes de urbanización.

Por ello, y por tratarse de una actuación de iniciativa pública, cuyo objetivo esencial es el incremento de equipamientos públicos en el barrio, la totalidad de costes y gastos de urbanización correrán a cargo de la administración actuante (Municipio de Palencia).



## **Exceso de aprovechamiento correspondiente al Municipio de Palencia.**

No hay exceso de aprovechamiento a favor del municipio, al ser el 100 por cien del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por el titular de fincas lucrativas aportadas.

## **Definición técnica y económica de las obras de urbanización.**

De conformidad con lo dispuesto por el art. 75.3.c de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León se incluye la definición básica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar de entre los citados en el artículo 68, de forma que pueda estimarse su coste, y distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente.

El presente Proyecto de actuación incluye como **ANEJO** las **DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.**

Dichas determinaciones básicas de urbanización (que a los efectos del art. 75.3.c de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, forman parte del presente Proyecto de Actuación como anexo de documentación técnica) se tramitarán integradas en el expediente del presente proyecto de actuación, y servirán de documento básico para la redacción futura del proyecto de urbanización.

Dentro de las determinaciones básicas de urbanización se estiman los costes de la **totalidad de las obras de urbanización necesarias para la conversión en solares de los terrenos afectos al plan parcial en su totalidad y se estima proporcionalmente la participación en los mismos, en función de la participación en el aprovechamiento lucrativo total del sector.**

En todo caso el futuro proyecto de urbanización podrá valorar más exactamente el coste final de las obras a ejecutar, ya sea por condiciones especiales que determine un ensayo de firmes, exigencias de las empresas suministradoras de infraestructuras, motivos de mercado u otros agentes externos que el presente proyecto de actuación no recoja, teniendo que valorar esta nueva posibilidad.

El **presupuesto** de las mismas (IVA no incluido), según dichas determinaciones básicas es de **268.364,56 €.**

**INDEMNIZACIONES por CONSTRUCCIONES  
incompatibles con la ejecución del planeamiento**

**Edificio Alcoholera**

Del examen detallado del levantamiento topográfico de las fincas de origen, se relacionan y valoran la **construcción existente** (antigua Alcoholera) la cual, si bien es **compatible con el planeamiento, se adjudica a propietario distinto**, y por lo tanto, ha de ser objeto de indemnización.

Se incluye un **ANEJO DE VALORACIÓN EDIFICIO ALCOHOLERA**, que explica la metodología utilizada para las valoraciones de suelo y de otros elementos a valorar en el presente proyecto.

La valoración exacta y detallada del edificio asciende a **2.349,93 €** (valor de tasación).

En dicha valoración no se incluye el valor del suelo ya que la titularidad del aprovechamiento lucrativo del edificio se le adjudica al mismo titular (Finsa de resultado R3).

Con la aprobación del presente proyecto se generará a favor del propietario PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL, una **indemnización por importe de 2.349,93 €**, en concepto de indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

Dado que dicho propietario, como ya se ha indicado no se le asigna carga de urbanización, no es posible su compensación parcial a cambio de la mismo, por lo que se genera su favor una indemnización en efectivo por el importe mencionado, que hará efectiva a favor el Ayuntamiento de Palencia, como administración actuante.

En caso de que dicho propietario, mantenga algún tipo de deuda con la administración municipal, el importe de la indemnización a su favor será objeto de compensación de deudas.

**Vallado finca de origen 4.4**

La finca de origen 4.4 ha sido recientemente vallada por su propietario con un vallado de doble torsión a todo el perímetro de la finca dotado de puerta de acceso al interior.

El vallado tiene una longitud total de 130 metros lineales (puerta incluida).

Dado que dicho vallado está al comienzo de su vida útil y que se trata de una instalación accesoria al solar que constituía la finca de origen, en el curso de las

obras de urbanización de la actuación, se reutilizará el mismo utilizándose para efectuar el vallado final perimetral exterior de la finca de resultado 3 que se adjudica como finca de reemplazo al propietario de la finca de origen vallada 4.4.

Por ello, no es procedente indemnización alguna por dicho vallado, ya que al ser reutilizado sobre la finca de reemplazo del mismo propietario no constituye perjuicio indemnizable, al no haber pérdida de ningún tipo, ni de valor (se reutiliza el vallado existente), ni de utilidad (se aporta un solar vallado y se recibe un solar vallado).

## **MEMORIA DE REPARCELACIÓN: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN**

### **Cálculo total de costes de urbanización de la unidad de actuación**

El presupuesto (IVA No Incluido) de los costes totales del sector es de **268.364,56 €**, con el siguiente desglose.

#### **ESTUDIO DE COSTES DE INTERVENCIÓN EN UNIDAD DE GESTIÓN PAN Y GUINDAS**

Redacción de la modificación del plan general de ordenación urbana de Palencia.	15.500,00 €
Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de regeneración.	7.750,00 €
Indemnización por construcción	2.349,93 €
Inscripción de las fincas resultantes en el registro de la propiedad.	860,00 €

#### **SUPERFICIE DE VIARIOS**

APERTURA CALLE MEJICO_AV BRASILIA	1020
ZONA DEGRADADA ZONA VEREDE EL1,1	1050
ZONA DEGRADADA ZONA VEREDE EL1,2	1195
OTRAS ZONAS VERDES PRÓXIMAS	1085

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

---

SUPERFICIES INTERVENCIÓN			
VIARIO		1020	
ZONAS VERDES			
MEDICIONES PARTIDAS DE EJECUCIÓN			
		(AbR. 2021)	
C01	EXPLANACIONES Y PREPARACIÓN TERRENO	4,872	7.869,25 €
C02	ÁREAS DE VIARIO y PEATONALES	29,232	47.215,53 €
C03	RED DE SANEAMIENTO	8,12	13.115,42 €
C04	RED DE DISTRIBUCION DE AGUA	9,28	14.989,06 €
C05	MOBILIARIO URBANO	6,96	11.241,79 €
C06	ÁREA DE JUEGOS	9,28	14.989,06 €
C07	SEÑALIZACIÓN	0,348	562,09 €
C09	RED DE DISTRIBUCION ELÉCTRICA	6,38	10.304,98 €
C10	RED DE ALUMBRADO	12,18	19.673,14 €
C11	JARDINERÍA Y PAISAJE	27,028	43.655,63 €
C12	ACTUACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD	2,32	3.747,26 €
			<b>187.363,20 €</b>

COSTE DE OBRA DE URBANIZACIÓN		187.363,20 €
Beneficio ind. (16%)		29.978,11 €
Gastos generales (6%)		11.241,79 €
TOTAL COSTE CONTRATA		228.583,10 €
Redac. Proy. Urb.	2,79%	6.370,35 €
Direcc. Obra	2,62%	5.995,62 €
Coord. Seg. Y Salud	15,00%	955,55 €
TOTAL COSTE HONORARIOS TÉCNICOS		13.321,52 €
TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN		241.904,63

**INDEMNIZACIONES por DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.**

No proceden.

**Reparto de la carga de urbanización**

Como ya se ha indicado, la única finca lucrativa y de propiedad privada está libre de cargas de urbanización.

El resto de fincas de resultado, al ser fincas destinadas al dominio público municipal de Espacios Libres. Viales y Equipamientos están libres de cargas de urbanización.

**Saldos netos exigibles individualizados por cada propietario (art. 249.2.c.1º)**

No proceden, ya que como se ha indicado, la única finca lucrativa y de propiedad privada está libre de cargas de urbanización.

**Cuentas de liquidación individual de cada afectado por la  
reparcelación, (art. 249.2.c R.U.)**

El propietario PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL resulta con una **indemnización en efectivo a su favor por importe de 2.349,93 €**, la cual será hecha efectiva por el Ayuntamiento de Palencia, como administración actuante.

## MEMORIA DE REPARCELACIÓN: fincas resultantes y propuesta de adjudicaciones.

### Cuota de participación en el valor de fincas de origen con aprovechamientos lucrativos

Dado que la geometría de la única manzana de resultado con aprovechamiento lucrativo no permite la división en más de una parcela mínima, se adjudica dicha manzana en proindiviso entre los dos propietarios.

Al efecto se ha realizado una valoración de las fincas de origen en función de los aprovechamientos lucrativos máximos asignados a las mismas, conforme al detalle que se incluye en el **anejo adjunto** a la presente memoria de reparcelación.

El **valor total** de las fincas de origen 2, 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4 es de **925.685,40 €**, conforme al siguiente desglose de edificabilidades correspondientes a los usos lucrativos de cada parcela:

FINCAS ORIGEN	VALORACIÓN APVTOS. LUCRATIVOS	CUOTA VALOR en APROV LUCRATIVO	CUOTA ADJUDICACIÓN PROINDIVISO FINCA RESULTANTE 3	
2	75.604,36 € equip	8,167 %	10,006 %	PCC EN LIQUIDACION
4.1	3.465,41 € garaje	0,374 %		
4.2	9.986,30 € garaje	1,079 %		
4.3	3.567,41 € garaje	0,385 %		
4.4	803.611,01 € viv.	86,813 %	89,994 %	SAREB
4.4	29.450,90 € garaje	3,182 %		
	925.685,40 €	100,000 %	100,000 %	

De ello resulta que a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A aporta el 89,994 % del valor de las fincas de origen, y PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL. EN LIQUIDACIÓN aporta el 10,006 % restante, por lo que son estos mismos porcentajes los que determinan la cuota de participación en la finca de resultado número 3, la cual se les adjudica a ambos como finca de reemplazo.

## **Criterios de adjudicación de fincas de resultado**

Para la adjudicación de fincas de resultado se han aplicado los criterios de adjudicación de fincas previstos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en particular lo dispuesto por el **art. 248, apartados a, b c, d y e del Decreto 22/2004**, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León desarrolla dicha ley, que prevén que

*“a) Debe ser **objeto de adjudicación toda la superficie** que conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable.*

*b) Los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el urbanizador deben recibir **parcelas aptas para materializar el aprovechamiento** que les corresponda en proporción a sus derechos.*

*c) Los propietarios deben recibir **parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible**, salvo cuando más de un 50 por ciento de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas.*

*d) No deben adjudicarse como **parcelas independientes** superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.*

*e) Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los **restos** deben satisfacerse **mediante adjudicación en proindiviso** o, de no ser posible o conveniente, **en efectivo**.”*

Conforme a los criterios anteriores y teniendo en todo caso en cuenta las dimensiones de la parcela mínima prevista en la ordenación detallada del Plan general vigente, para cada uso y tipología edificatoria, se ha procedido a adjudicar fincas conforme a los siguientes criterios específicos:

La única finca lucrativa resultante se adjudica en proindiviso a los dos propietarios privados titulares de parcelas de origen con aprovechamientos lucrativos: la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A y PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN.

El resto de fincas de resultado, al ser fincas destinadas al dominio público municipal (Espacios Libres, Viales y Equipamientos) se adjudican al Municipio de Palencia, en calidad de administración actuante.



### **Tabla resumen de fincas de resultado**

#### **Parcelas con aprovechamiento lucrativo:**

FINCA	PROPIEDAD	SUP.
R 3	89,960 % - SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A 10,040 % - PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN	1.335,70 m2

#### **Parcelas sin aprovechamiento lucrativo que se adjudican a la administración actuante:**

PARCELA	USO	SUPERFICIE
R 1	EQUIPAMIENTO	643,00
R 2.1	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	5.193,90
R 2.2	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	3.699,80
R 2.3	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	531,25
R 4	VIARIO COEXISTENCIA	1.005,45
R 5	EQUIPAMIENTO	875,00

### **Descripción de fincas de resultado (incluyendo las parcelas de cesión obligatoria al Municipio de Palencia)**

Las fincas resultantes de la ordenación y actuación urbanística a desarrollar que, asimismo, se reflejan en el correspondiente plano que forma parte del presente proyecto son las que se relacionan a continuación.

De conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana que se ejecuta y en concreto según el plano de ordenación del mismo (Plano 2), que se reproduce en el presente *proyecto de actuación*, se incluyen dentro de la relación de fincas de resultado los **terrenos que quedarán afectos a "dotaciones públicas de carácter local"**.

#### **Finca Resultante 1.**

Urbana, EQUIPAMIENTO PÚBLICO, parcela de terreno situada en Palencia, en el Barrio de Pan y Guindas, con una extensión superficial total de **643,00 metros cuadrados**.

Dentro de la misma se encuentra enclavado el edificio de la antigua Alcoholera de Pan y Guindas, el cual precisa de rehabilitación integral. La **edificación** ocupa, según reciente medición, una extensión superficial total de **290,55 metros cuadrados**.

**Linderos:** Norte, Avda. de Cuba; Sur, Este y Oeste, espacio libre público, Plaza de la Alcoholera.

**Referencia catastral:** de finca preexistente 4025801UM7542N0001TI.

**Coordenadas georreferenciadas de sus vértices** (art. 9.b Ley Hipotecaria): en el punto X=373911.5913 Y=4652302.5631, en el punto X=373921.5922 Y=4652285.0916, en el punto X=373949.4389 Y=4652301.1803, en el punto X=373939.2982 Y=4652318.4230.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público, como equipamiento público, propiedad del Municipio de Palencia.

**Se adjudica:** al **MUNICIPIO DE PALENCIA** en calidad de administración actuante, por título de cesión obligatoria, para su afección al uso y dominio público, al amparo del artículo 18.3.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

### **Finca Resultante 2.1.**

Urbana, ESPACIO LIBRE PÚBLICO, parcela de terreno situada en Palencia, en el Barrio de Pan y Guindas, con una extensión superficial total de **5.193,90 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte**, edificio antigua Alcoholar, (finca 1 de la relación de fincas de resultado); **Sur**, vial público, (finca 4 de la relación de fincas de resultado); **Este** espacio libre público, manzana de viviendas de comunidad de propietarios Avda. de Brasilia 2 y solar de viviendas que se adjudica a SAREB y otro y espacio libre público (finca 2.3 de la relación de fincas de resultado); **Oeste**, espacio libre público y vial público (finca 4 de la relación de fincas de resultado).

**Referencia catastral:** espacio libre público, sin referencia catastral.

**Coordenadas georreferenciadas de sus vértices** (art. 9.b Ley Hipotecaria): en el punto X=373997.1802 Y=4652263.5567, en el punto X=373999.7453 Y=4652265.1125, en el punto X=374006.5103 Y=4652269.6445, en el punto X=373999.5209 Y=4652281.2220, en el punto X=373986.1037 Y=4652273.2760, en el punto X=373969.2909 Y=4652277.6171, en el punto X=373948.0563 Y=4652313.4942, en el punto X=373945.7988 Y=4652317.5163, en el punto X=373941.3493 Y=4652314.9355, en el punto X=373949.4389 Y=4652301.1803, en el punto X=373921.5922 Y=4652285.0916, en el punto X=373913.6719 Y=4652298.9284, en el punto X=373909.1404 Y=4652296.3022, en el punto X=373912.0601 Y=4652291.1431, en el punto X=373932.9662 Y=4652255.8726, en el punto X=373928.8714 Y=4652239.0019, en el punto X=373920.2480 Y=4652233.8704, en el punto X=373915.9408 Y=4652231.1488, en el punto X=373921.3533 Y=4652222.7455, en el punto X=373924.0632 Y=4652218.4544, en el punto X=373924.9977 Y=4652216.9937, en el punto X=373926.8233 Y=4652222.0097, en el punto X=373956.0921 Y=4652240.4977, en el punto X=373978.7858 Y=4652205.0002, en el punto X=374062.3013 Y=4652254.1060, en el punto X=374059.5489 Y=4652258.7872, en el punto X=374028.4504 Y=4652240.5530, en el punto X=374015.4917 Y=4652232.9327, en el punto X=374010.4279 Y=4652229.9048, en el punto X=374004.4201

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

---

Y=4652226.3124, en el punto X=374000.8277 Y=4652232.3203, en el punto X=373986.1501 Y=4652256.8668.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público, como espacio libre público, propiedad del Municipio de Palencia.

**Se adjudica:** al **MUNICIPIO DE PALENCIA** en calidad de administración actuante, por título de cesión obligatoria, para su afección al uso y dominio público, al amparo del artículo 18.3.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**Finca Resultante 2.2.**

Urbana, ESPACIO LIBRE PÚBLICO, parcela de terreno situada en Palencia, en el Barrio de Pan y Guindas, con una extensión superficial total de **3.699,80 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte**, vial público, (finca 4 de la relación de fincas de resultado); **Sur**, espacio libre público y manzana de viviendas de comunidad de propietarios Caracas, 12, con referencia catastral de manzana 4123901UM7542S; **Este** Avda. de Brasilia y manzana de viviendas de comunidad de propietarios Caracas, 12; **Oeste**, espacio libre público.

**Referencia catastral:** espacio libre público, sin referencia catastral.

**Coordenadas georreferenciadas de sus vértices** (art. 9.b Ley Hipotecaria): en el punto X=374036.3898 Y=4652204.5660, en el punto X=374025.9347 Y=4652222.0112, en el punto X=374067.0313 Y=4652246.5135, en el punto X=374088.1346 Y=4652259.0776, en el punto X=374086.2019 Y=4652262.3590, en el punto X=373977.1677 Y=4652198.2486, en el punto X=373979.7501 Y=4652194.2092, en el punto X=373984.1380 Y=4652187.3457, en el punto X=374011.6187 Y=4652144.3605, en el punto X=374056.8889 Y=4652170.2218, en el punto X=374047.0595 Y=4652186.5155, en el punto X=374041.9314 Y=4652195.1480.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público, como espacio libre público, propiedad del Municipio de Palencia.

**Se adjudica:** al **MUNICIPIO DE PALENCIA** en calidad de administración actuante, por título de cesión obligatoria, para su afección al uso y dominio público, al amparo del artículo 18.3.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**Finca Resultante 2.3.**

Urbana, ESPACIO LIBRE PÚBLICO, parcela de terreno situada en Palencia, en EL Barrio de Pan y Guindas, con una extensión superficial total de **531,25 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte y Este**, espacio libre público, manzana de viviendas de comunidad de propietarios Avda. de Brasilia; **Sur**, vial público, (finca 4 de la relación de fincas de resultado); **y Oeste**, finca 4 de la relación de fincas de resultado que se adjudica a SAREB y otro, espacio libre público y vial público (fincas 2.1 y 4 de la relación de fincas de resultado).

**Referencia catastral:** espacio libre público, sin referencia catastral.

**Coordenadas georreferenciadas de sus vértices** (art. 9.b Ley Hipotecaria): en el punto X=374072.7180 Y=4652285.2529, en el punto X=374051.5070 Y=4652272.5035, en el punto X=374059.5489 Y=4652258.7872, en el punto X=374062.3013 Y=4652254.1060, en el punto X=374083.6645 Y=4652266.6672.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público, como espacio libre público, propiedad del Municipio de Palencia.

**Se adjudica:** al **MUNICIPIO DE PALENCIA** en calidad de administración actuante, por título de cesión obligatoria, para su afección al uso y dominio público, al amparo del artículo 18.3.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

### **Finca Resultante 3.**

Urbana, solar destinado a construcción de vivienda, parcela de terreno situada en Palencia, en el Barrio de Pan y Guindas, con una extensión superficial total de **1.335,70 metros cuadrados**. Tiene forma de "L".

Dispone de una **edificabilidad** de 5.608,76 m<sup>2</sup> de vivienda colectiva, 605,00 m<sup>2</sup> de equipamiento privado.

**Linderos:** **Norte**, manzana de viviendas de comunidad de propietarios Avda. de Brasilia 2; **Sur**, espacio libre público (finca 2.1 de la relación de fincas de resultado); **Este** espacio libre público (finca 2.1 de la relación de fincas de resultado); **Oeste**, espacio libre público (finca 2.1 de la relación de fincas de resultado).

**Referencia catastral:** pendiente de asignación de referencia catastral.

**Coordenadas georreferenciadas de sus vértices** (art. 9.b Ley Hipotecaria): en el punto X=374004.4201 Y=4652226.3124, en el punto X=374010.4279 Y=4652229.9048, en el punto X=374015.4917 Y=4652232.9327, en el punto X=374028.4504 Y=4652240.5530, en el punto X=374059.5489 Y=4652258.7872, en el punto X=374051.5070 Y=4652272.5035, en el punto X=374034.1183 Y=4652262.3085, en el punto X=374025.6070 Y=4652257.2835, en el punto X=374009.7095 Y=4652248.4485, en el punto X=373999.7453 Y=4652265.1125, en el punto X=373986.1501 Y=4652256.8668, en el punto X=374000.8277 Y=4652232.3203, en el punto X=374004.4201 Y=4652226.3124.

**Cargas o gravámenes:** La cuota indivisa del 89.994 % propiedad de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A, libre de cargas.

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

---

La cuota indivisa del 10,006 % a PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL. EN LIQUIDACIÓN, por traslado de cargas que gravaban las fincas de origen de procedencia, gravada con: hipoteca a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.; y anotaciones de embargos a favor de la HACIENDA PÚBLICA, la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL y la mercantil BRAGOCA SL.

**Se adjudica:** en proindiviso, por título de subrogación real, el **89,994 %** a **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A** y el **10,006 %** a **PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL. EN LIQUIDACIÓN.**

**Finca Resultante 4.**

Urbana, VIARIO PÚBLICO, parcela de terreno situada en Palencia, en el Barrio de Pan y Guindas, con una extensión superficial total de **1.005,45 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte**, espacio libre público (fincas 2.1 y 2.3 de la relación de fincas de resultado); **Sur**, espacio libre público (finca 2.2 de la relación de fincas de resultado); **Este** Avda. de Brasilia; y **Oeste**, espacio libre público.

**Referencia catastral:** espacio libre público, sin referencia catastral.

**Coordenadas georreferenciadas de sus vértices** (art. 9.b Ley Hipotecaria): en el punto X=373924.9977 Y=4652216.9937, en el punto X=373926.8233 Y=4652222.0097, en el punto X=373956.0921 Y=4652240.4977, en el punto X=373978.7858 Y=4652205.0002, en el punto X=374083.6645 Y=4652266.6672, en el punto X=374086.1924 Y=4652262.3533, en el punto X=373977.1677 Y=4652198.2486, en el punto X=373954.5863 Y=4652233.6042, en el punto X=373928.9650 Y=4652217.4486, en el punto X=373925.9323 Y=4652215.5330.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público, como viario público, propiedad del Municipio de Palencia.

**Se adjudica:** al **MUNICIPIO DE PALENCIA** en calidad de administración actuante, por título de cesión obligatoria, para su afección al uso y dominio público, al amparo del artículo 18.3.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**Finca Resultante 5.**

Urbana, EQUIPAMIENTO PÚBLICO, parcela de terreno situada en Palencia, en EL Barrio de Pan y Guindas, con una extensión superficial total de **875,00 metros cuadrados**.

**Linderos:** **Norte**, vial público, Calle Padilla; **Sur, Este y Oeste**, espacio libre público.

**Referencia catastral:** pendiente de asignación de referencia catastral.

**Coordenadas georreferenciadas de sus vértices** (art. 9.b Ley Hipotecaria): en el punto X=373909.5635 Y=4651988.5235, en el punto X=373942.0658 Y=4651951.1892, en el punto X=373928.6306 Y=4651939.6651, en el punto X=373896.2136 Y=4651976.9015.

**Cargas o gravámenes:** Libre de cargas.

**Título:** Afecta al dominio público, como equipamiento público, propiedad del Municipio de Palencia.

**Se adjudica:** al **MUNICIPIO DE PALENCIA** en calidad de administración actuante, por título de cesión obligatoria, para su afección al uso y dominio público, al amparo del artículo 18.3.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

## **Plazos para la ejecución de la actuación**

Los plazos para que el agente urbanizador el urbanizador elabore un proyecto de urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización serán los siguientes:

**12 meses** desde la aprobación definitiva del proyecto de actuación para la **contratación de equipo redactor**.

**12 meses** desde la contratación del proyecto de urbanización para la **redacción** del mismo.

## **Anejos**



## **ACUERDO de APROBACIÓN DEFINITIVA del planeamiento que se ejecuta.**

ACUERDO de 17 de enero de 2019, del Pleno del Ayuntamiento de Palencia, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el Barrio de Pan y Guindas y modificación de los artículos 90, 91, 92, 154 y 155 de la normativa urbanística y subsanación de deficiencias de información y errores gráficos, promovida de oficio por el Ayuntamiento de Palencia.

El acuerdo íntegro está publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 55, de 20 de marzo de 2019., del cual se reproduce el siguiente extracto:

*“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace pública la aprobación definitiva, del instrumento de referencia:.*

...

*Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, EN EL BARRIO DE PAN Y GUINDAS Y MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 90, 91, 92, 154 Y 155 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE INFORMACIÓN Y ERRORES GRÁFICOS, promovida de oficio por el Ayuntamiento de Palencia,*

....

Palencia, 5 de febrero de 2019.

*La Concejala Delegada de Urbanismo,*

*Fdo.: María Álvarez Villalaín*

## **Anejo de METODOLOGÍA para las VALORACIONES DE SUELO**

Se realiza la presente valoración de las diferentes tipologías establecidas en este Sector urbanizable, conforme al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### **Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.**

La Valoración se realiza por el método de comparación, conforme al artículo 24 del RDL 1492/2011.

La selección de comparables, tiene como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se lleva a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables tienen en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

### **VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE.**

#### **MERCADO COMPARABLE:**

Está constituido por promociones y unidades de viviendas de nueva construcción en la zona, en oferta o vendidos recientemente. Los datos de mercado se han nutrido de varias inmobiliarias de la capital de Palencia

#### **OFERTA:**

El entorno estudiado presenta un alto nivel de consolidación, con pocos solares edificables. Fundamentalmente en el Sector 8, El mercado que se puede utilizar para el cálculo lo constituyen viviendas de reciente construcción, pero de segunda mano, por lo que a los precios en oferta se les ha descontado las comisiones de venta de inmobiliaria y cantidad fruto de la negociación, a criterio de este técnico por su experiencia en el campo de las valoraciones hipotecarias realizadas para entidades financieras desde el año 2000.

### DEMANDA:

El comprador habitual de las viviendas tiene un nivel de renta medio y las utiliza como primera residencia. En las promociones estudiadas el ritmo de ventas es medio, con un 50% hasta un 75% de unidades vendidas al finalizar la promoción, lo que indica una demanda media.

La ubicación del terreno que se valoran, así como su aprovechamiento permite presumir que las viviendas se venderán de forma sostenida.

### PRECIOS.

A continuación, se presentan datos de promociones (precios medios) y de unidades de vivienda, detectados en el sondeo realizado para la valoración:

La tipología estándar de vivienda es de 77 m2 útiles (100 m2 construidos).

Más adelante estudiaremos el mercado de Garajes y Trasteros en la zona, así pues, se han tomado muestras sin garaje y trasteros o bien se les ha descontado el precio del garaje y el trastero.

Las muestras son las siguientes:

<b>testigo nº1</b>		
a) Localización.	Plaza de la Alcohola 1, 3	
b) Uso.	vivienda colectiva	
c) Configuración geométrica de la parcela.	rectangular	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Bloque aislado	
e) Superficie construida		106
f) Antigüedad y estado de conservación.		6
g) Calidad de la edificación.	media_alta	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>144.000,00 €</b>
precio m2		1.358,49 €

<b>testigo nº2</b>		
a) Localización.	Plaza de la Alcohola 1, 5	
b) Uso.	vivienda colectiva	
c) Configuración geométrica de la parcela.	rectangular	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Bloque aislado	
e) Superficie construida		68
f) Antigüedad y estado de conservación.		6
g) Calidad de la edificación.	media_alta	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

---

i) Fecha de toma de datos del comparable. mar-19

**valor de venta 90.000,00 €**

precio m2 1.323,53 €

**testigo nº3**

a) Localización. Avenida de Cuba 30, 2º  
b) Uso. vivienda colectiva  
c) Configuración geométrica de la parcela. rectangular  
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos. Bloque aislado  
e) Superficie construida 143  
f) Antigüedad y estado de conservación. 8  
g) Calidad de la edificación. media  
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad. no  
i) Fecha de toma de datos del comparable. mar-19

**valor de venta 162.000,00 €**

precio m2 1.132,87 €

**testigo nº4**

a) Localización. Avenida de Cuba 30, 5º  
b) Uso. vivienda colectiva  
c) Configuración geométrica de la parcela. rectangular  
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos. vivienda en torre aislada  
e) Superficie construida 128  
f) Antigüedad y estado de conservación. 8  
g) Calidad de la edificación. media  
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad. no  
i) Fecha de toma de datos del comparable. mar-19

**valor de venta 160.000,00 €**

precio m2 1.250,00 €

**testigo nº5**

a) Localización. Marcos de Celis 1,2  
b) Uso. vivienda colectiva  
c) Configuración geométrica de la parcela. rectangular  
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos. Bloque lineal  
e) Superficie construida 110  
f) Antigüedad y estado de conservación. 8  
g) Calidad de la edificación. media

h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>142.000,00 €</b>
precio m2		1.290,91 €

<b>testigo nº6</b>		
a) Localización.	Avenida de cuba	10,3
b) Uso.	vivienda colectiva	
c) Configuración geométrica de la parcela.	rectangular	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	vivienda en Bloque Lineal	
e) Superficie construida		112
f) Antigüedad y estado de conservación.		20
g) Calidad de la edificación.	media	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>139.000,00 €</b>
precio m2		1.241,07 €

Una vez realizados los cálculos el resultado homogeneizado queda de la siguiente forma:

Dato	(m2c)		(E/m2c)	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Homog	coef,	€/m2 homogen.
	m2	precio													
1	106	144.000	1.358,49						0,318		4		1,04	17	1.417,15 €
2	68	90.000	1.323,53					5	0,318		4		0,99	16	1.314,50 €
3	143	162.000	1.132,87						0,043		7		1,07	17	1.212,66 €
4	128	160.000	1.250,00						0,043		7		1,07	16	1.338,04 €
5	110	142.000	1.290,91						0,043		15		1,15	17	1.485,10 €
6	112	139.000	1.241,07						0,252		7		1,07	17	1.331,07 €
														100	1.350,22 €

### ANEJOS A LA VIVIENDA GARAJE Y TRASTERO.

#### MERCADO COMPARABLE:

Está constituido por promociones y unidades de garajes de relativa nueva construcción en la zona, en oferta o vendidos recientemente. Los datos de mercado se han nutrido de varias inmobiliarias de la capital de Palencia.

## GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS

### EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

---

El mercado del trastero va aparejado al garaje que muchas veces se accede desde él. Sin embargo, el mercado es opaco o casi nulo, si no se vende con la vivienda. Por experiencia de este técnico (más de 2.000 valoraciones realizadas para entidades financieras), el trastero tiene un precio equivalente al del garaje en cuanto al metro cuadrado construido, en estos barrios en los que el trastero se utiliza únicamente como complemento a la vivienda.

#### OFERTA:

El entorno estudiado presenta un alto nivel de consolidación, con pocos solares edificables. Fundamentalmente en el Sector 8, El mercado que se puede utilizar para el cálculo lo constituyen garajes de relativa reciente construcción, pero de segunda mano, por lo que a los precios en oferta se les ha descontado las comisiones de venta de inmobiliaria y cantidad fruto de la negociación, a criterio de este técnico por su experiencia en el campo de las valoraciones hipotecarias realizadas para entidades financieras.

#### DEMANDA:

El comprador habitual de los garajes busca que sea, en el propio edificio donde tiene la vivienda o en un entorno lo más próximo posible. Tiene un nivel de renta medio y lo utiliza como guarda de su vehículo habitual. En las promociones estudiadas el ritmo de ventas es medio, con un 50% hasta un 75% de unidades vendidas al finalizar la promoción, lo que indica una demanda media.

La ubicación del terreno que se valoran, así como su aprovechamiento permite presumir que las viviendas se venderán de forma pareja a la vivienda.

#### PRECIOS.

A continuación, se presentan datos de promociones (precios medios) y de unidades de garaje, detectados en el sondeo realizado para la valoración:

La tipología estándar de garaje es de 33 m2 construidos, incluidas zonas comunes.

Los trasteros tienen una superficie útil en torno a 5-6 m2 y construida de 7 metros cuadrados

Las muestras son las siguientes:

testigo nº1		
a) Localización.	Marcos de Célis 8	
b) Uso.	GARAJE	
c) Configuración geométrica de la parcela.	fácil maniobra	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Garaje en Bloque	
e) Superficie construida		32
f) Antigüedad y estado de conservación.		10
g) Calidad de la edificación.	media_alta	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	

i) Fecha de toma de datos del comparable.	mar-19
<b>valor de venta</b>	<b>17.200,00 €</b>
precio m2	537,50 €

<b>testigo nº2</b>	
a) Localización.	Plaza de la Alcoholera 1
b) Uso.	GARAJE
c) Configuración geométrica de la parcela.	fácil maniobra
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Garaje en Bloque
e) Superficie construida	38
f) Antigüedad y estado de conservación.	6
g) Calidad de la edificación.	media_alta
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no
i) Fecha de toma de datos del comparable.	mar-19
<b>valor de venta</b>	<b>18.000,00 €</b>
precio m2	473,68 €

<b>testigo nº3</b>	
a) Localización.	Avenida de Cuba 3
b) Uso.	GARAJE
c) Configuración geométrica de la parcela.	fácil maniobra
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Garaje en Bloque
e) Superficie construida	33
f) Antigüedad y estado de conservación.	8
g) Calidad de la edificación.	media
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no
i) Fecha de toma de datos del comparable.	mar-19
<b>valor de venta</b>	<b>19.600,00 €</b>
precio m2	593,94 €

<b>testigo nº4</b>	
a) Localización.	Calle de la Independencia 3
b) Uso.	GARAJE
c) Configuración geométrica de la parcela.	fácil maniobra
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Garaje en Bloque
e) Superficie construida	30
f) Antigüedad y estado de conservación.	10
g) Calidad de la edificación.	media



**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>18.600,00 €</b>
precio m2		620,00 €

<b>testigo nº5</b>		
a) Localización.	Marcos de Celis 1,2	
b) Uso.	GARAJE	
c) Configuración geométrica de la parcela.	fácil maniobra	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Garaje en Bloque	
e) Superficie construida		33
f) Antigüedad y estado de conservación.		8
g) Calidad de la edificación.	media	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>18.300,00 €</b>
precio m2		554,55 €

<b>testigo nº6</b>		
a) Localización.	Avenida de cuba 10,3	
b) Uso.	GARAJE	
c) Configuración geométrica de la parcela.	fácil maniobra	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Garaje en Bloque	
e) Superficie construida		29
f) Antigüedad y estado de conservación.		20
g) Calidad de la edificación.	media	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>12.000,00 €</b>
precio m2		413,79 €

Una vez realizados los cálculos el resultado homogeneizado queda de la siguiente forma:

Dato	(m2c)		(E/m2c)	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Homog	€/m2	
	m2	precio												coef,	homogen.
1	32	17.200	537,50						0,55				1,01	15	540,46 €

2	38	18.000	473,68	0,32		1,00	17	475,19 €
3	33	19.600	593,94	0,43		1,00	17	596,49 €
4	30	18.600	620,00	0,55		1,01	17	623,41 €
5	33	18.300	554,55	0,43		1,00	17	556,93 €
6	29	12.000	413,79	0,55	10	1,11	17	457,45 €
							100	541,68 €

### EQUIPAMIENTO PRIVADO.

Los datos de terciario privado de la zona lo constituyen locales en planta baja en edificios de uso residencial.

Existen varias zonas diferenciadas, los locales que se encuentran en torno al Barrio de Pan y Guindas, los locales interiores en el barrio y el efecto que da el centro Arambol en el Sector 8.

Los locales de la avenida de Cuba se posicionan mejor que lo que hay en la avenida Reyes Católicos, mostrando el mercado mayor interés con los que se relaciona con recorridos hacia el Centro comercial Arambol.

Las muestras se han tomado son las siguientes:

<b>testigo nº1</b>			
a) Localización.		Avenida de Cuba 11	
b) Uso.	En bruto		
c) Configuración geométrica de la parcela.	rectangular		
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.		Bloque aislado	
e) Superficie construida			420
f) Antigüedad y estado de conservación.			10
g) Calidad de la edificación.	media_alta		
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no		
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19	
<b>valor de venta</b>		<b>290.000,00 €</b>	
precio m2		690,48 €	

<b>testigo nº2</b>			
a) Localización.		Avenida de Cuba 15	
b) Uso.	Adecuado		
c) Configuración geométrica de la parcela.	irregular		
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.		Bloque aislado	
e) Superficie construida			160
f) Antigüedad y estado de conservación.			10

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

---

g) Calidad de la edificación.	media_alta	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>120.000,00 €</b>
precio m2		750,00 €

<b>testigo nº3</b>		
a) Localización.		Avenida Buenos Aires 3
b) Uso.	Adecuado	
c) Configuración geométrica de la parcela.	rectangular	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Bloque lineal	
e) Superficie construida		62
f) Antigüedad y estado de conservación.		30
g) Calidad de la edificación.	media	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>54.000,00 €</b>
precio m2		870,97 €

<b>testigo nº4</b>		
a) Localización.		Avenida Buenos Aires 3
b) Uso.	Adecuado	
c) Configuración geométrica de la parcela.	rectangular	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Bloque lineal	
e) Superficie construida		126
f) Antigüedad y estado de conservación.		25
g) Calidad de la edificación.	media	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>63.000,00 €</b>
precio m2		500,00 €

<b>testigo nº5</b>		
a) Localización.		Plaza Europa 5
b) Uso.	Adecuado	
c) Configuración geométrica de la parcela.	rectangular	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.	Bloque lineal	
e) Superficie construida		214
f) Antigüedad y estado de conservación.		20

g) Calidad de la edificación.	media	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>110.000,00 €</b>
precio m2		514,02 €

<b>testigo nº6</b>		
a) Localización.		Plaza los Robles
b) Uso.	Adecuado	
c) Configuración geométrica de la parcela.	rectangular	
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.		Manzana cerrada
e) Superficie construida		100
f) Antigüedad y estado de conservación.		20
g) Calidad de la edificación.	media	
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.	no	
i) Fecha de toma de datos del comparable.		mar-19
<b>valor de venta</b>		<b>66.000,00 €</b>
precio m2		660,00 €

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utiliza el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, RD1492/2011, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del Artículo 18 del citado Reglamento.

Dato	(m2c) m2	precio	(E/m2c)	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Homog	coef, homogen.	€/m2
1	420	290.000	690,48					10	0,055		5		1,15	17	794,43 €
2	160	120.000	750,00						0,55		5		1,06	16	791,63 €
3	62	54.000	870,97					10	0,043		5		0,95	17	827,80 €
4	126	63.000	500,00						0,195		5		1,05	16	525,98 €
5	214	110.000	514,02						0,252		5		1,05	17	541,01 €
6	100	66.000	660,00						0,252		5		1,05	17	694,66 €
														100	696,66 €

### **Cálculo del valor del suelo por usos:**

**Normativa aplicable:**

**Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.**

Apartado 3:

El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

#### CAPÍTULO IV

#### **Valoración en situación de suelo urbanizado**

#### **Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el Artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra,

los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del Artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

#### **Justificación de Valor de Construcción:**

Conforme al art. 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

No existen datos legales sobre el coste de construcción y este se determina a partir de los módulos estimados los Colegios de Arquitectos, estadísticas catastrales, estadísticas de bases de precios nacionales, así como de la estimación basada en la experiencia de este mercado en esta ciudad en el momento de la valoración.

Los precios mínimos por metro cuadrado y uso que admite el Colegio de Arquitectos de León en su delegación de Palencia se establecen a través de su aplicación de cálculo de presupuesto de referencia lineal:

VIVIENDA COLECTIVA	599,28 €
USO TERCIARIO	269,68 €
GARAJES + TRASTEROS	269,68 €

Estos precios son orientativos y pueden variar en función de su calidad y cantidad, entendiendo que estos valores pueden variar en una horquilla de un 10%, atendiendo a calidades básicas. Así como la dinámica del mercado en el momento de la valoración, y la cantidad de metros cuadrados a ejecutar en la presente



inversión inmobiliaria cuyos metros cuadrados son según los usos contemplados en este ámbito los siguientes:

	Venta por metro cuadrado
VIVIENDA COLECTIVA	1.350,22 €
OTROS USOS	696,66 €
GARAJES + TRASTEROS	541,68 €

Sin embargo, en el presente estudio se han tomado como mínimos, para el presente cálculo de inversión inmobiliaria y teniendo en cuenta los aspectos anteriormente descritos los precios ejecución materiales considerados son:

VIVIENDA COLECTIVA	599,28 €
USO Terciario	269,68 €
GARAJES + TRASTEROS	269,68 €

Asimismo, se considera según el ciclo económico en el momento de la valoración que el beneficio industrial y gastos generales medio de las empresas constructoras es del 18%, los impuestos son el 5,14% y los honorarios técnicos correspondientes a la ejecución de las obras son el 6 %, todo ello referido al precio ejecución material. Mientras que los costes de la promoción son el 3,5% sobre ventas, comisiones de inmobiliarias, gastos de administración (registro, notaría, gestorías) y financieros

	PEM	GG+BI	LICENCIAS	TÉCNICOS	GASTOS FINACIEROS +ADMINISTRACIÓN +VENTAS	V <sub>c</sub>
VIVIENDA COLECTIVA	599,28 €	107,87 €	30,80 €	35,96 €	47,26 €	821,17 €
OTROS USOS	269,68 €	48,54 €	13,86 €	16,18 €	24,38 €	372,65 €
GARAJES TRASTEROS	269,68 €	48,54 €	13,86 €	16,18 €	18,96 €	367,22 €

#### Valoración del suelo por usos urbanizado

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

En el ámbito se prevén 5.608,76 m<sup>2</sup> construidos de vivienda libre, la tipología del entorno dice que la rentabilidad constructiva bajo rasante es has la construcción del segundo sótano y como el tamaño de la parcela es de 1335,70 m<sup>2</sup> la edificabilidad máxima bajo rasante es de 2671,40 m<sup>2</sup> y 605 m<sup>2</sup> de uso terciario privado, por tanto, el valor suelo de la parcela privada conforme al Reglamento de valoraciones de suelo es:

	venta	k	Vc	Vrs
VIVIENDA COLECTIVA	1.350,22 €	1,4	821,17 €	<b>143,28 €</b>
OTROS USOS	696,66 €	1,4	372,65 €	<b>124,97 €</b>
GARAJES + TRASTEROS	541,68 €	1,4	367,22 €	<b>19,69 €</b>

**Valor de suelo de parcela privativa**

	Vrs	superficie	Valor total
VIVIENDA COLECTIVA	<b>143,28 €</b>	5.608,76	803.611,01 €
OTROS USOS	<b>124,97 €</b>	605,00	75.604,36 €
GARAJES + TRASTEROS	<b>19,69 €</b>	2.671,40	52.599,47 €
			<b>931.814,84 €</b>

**Total, valor del solar resultante: 931.814,84 €**

**Cálculo del valor del suelo de las dotaciones públicas.**

Se considera que por el carácter público del suelo su valor es el 40%, frente a los usos equiparables en este caso el equipamiento privado, por tanto, el valor de suelo por metro cuadrado edificable de las dotaciones públicas es de 49,99 €/m<sup>2</sup>.

Resultando los valores conforme a la siguiente tabla:

uso	edif	repercusión	valor
Equipamiento	643x1,5	49,99 €	<b>48.211,84 €</b>
Eq Sanitario	2600	49,99 €	<b>129.964,52 €</b>

## Valoración de fincas lucrativas aportadas

A los efectos de adjudicación por tratarse de diferentes propietarios se valoran las fincas aportadas conforme al art. 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en base al valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Las parcelas lucrativas son las siguientes:

Nº DE FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASTRAL
ORIGEN			
2	PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN	290,55	4025801UM7542N0001TI
4,1	PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN	88	4024604UM7542S0001LH
4,2	PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN	253,59	4024603UM7542S0001PH
4,3	PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL EN LIQUIDACIÓN	90,59	4024602UM7542S0001QH
4,4	SAREB SA	747,87	4024601UM7542S0001GH

Los usos permitidos y de mayor valor en estas fincas las edificabilidades máximas previstas (la edificabilidad en sótano se ha considerado en dos sótanos, ya que hasta esa planta se puede rentabilizar la ejecución, así están ejecutadas las construcciones de esta misma unidad), por tanto el cuadro resumen que recoge parcela, uso, superficie de suelo y edificabilidad máxima es el siguiente:

Nº DE FINCA	USO	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD en m2
ORIGEN			
2	TERCIARIO PRIVADO	290,55	605
4,1	GARAJES TRASTEROS (BAJO RASANTE)	88	176
4,2	GARAJES TRASTEROS (BAJO RASANTE)	253,59	507,18
4,3	GARAJES TRASTEROS (BAJO RASANTE)	90,59	181,18
4,4	RESIDENCIAL COLECTIVA	747,87	5.608,76
	GARAJES TRASTEROS (BAJO RASANTE)		1495,74

Por tanto y con los valores de Vrs hallados en el apartado anterior, los valores de las parcelas lucrativas previas corresponden con el siguiente cuadro, del mismo modo se ha incluido una última columna que indica el porcentaje sobre todo el valor lucrativo, que servirá para asignar o adjudicar parcela resultante.

Nº finca origen	up suelo	Vrs	edificabilidad	Valor por uso	Valor total por parcela	%
2						8,1674

**GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS**  
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**

---

	<b>290,55</b>	<b>124,97 €</b>	<b>605,00</b>	<b>75.604,36 €</b>	<b>75.604,36 €</b>		
<b>4,1</b>	<b>88,00</b>	<b>19,69 €</b>	<b>176,00</b>	<b>3.465,41 €</b>	<b>3.465,41 €</b>		<b>0,3744</b>
<b>4,2</b>	<b>253,59</b>	<b>19,69 €</b>	<b>507,18</b>	<b>9.986,30 €</b>	<b>9.986,30 €</b>		<b>1,0788</b>
<b>4,3</b>	<b>90,59</b>	<b>19,69 €</b>	<b>181,18</b>	<b>3.567,41 €</b>	<b>3.567,41 €</b>		<b>0,3854</b>
<b>4,4</b>	<b>747,87</b>	<b>143,28 €</b>	<b>5.608,76</b>	<b>803.611,01 €</b>	<b>833.061,91 €</b>		<b>89,994</b>
		<b>19,69 €</b>	<b>1.495,74</b>	<b>29.450,90 €</b>			
					<b>925.685,39 €</b>		<b>100</b>

# **Anejo de METODOLOGÍA para la VALORACIÓN de INDEMNIZACIONES POR DESTRUCCIÓN DE CONSTRUCCIONES**

## **Anejo de valoración edificio Alcoholera**

### **1. FINALIDAD**

Finalidad: VALORACIÓN DE EDIFICIO

CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN:

Los establece la 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 en su artículo 35 y el Real Decreto. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el artículo 6.

### **2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

ANTIGUA FÁBRICA DE REFINADO DE ALCOHOLES.

Tipo de edificio: INDUSTRIAL

Localización: AVENIDA de CUBA

Provincia: PALENCIA

Referencia Catastral: 4025801UM7542N0001TI

### **3. COMPROBACIONES**

Localización e inspección interna: SI

Superficies y características, descripción: SI

Servidumbres visibles: SI

Estado de conservación / construcción: SI

Estado de ocupación y uso: SI

Régimen de protección urbanística histórica: SI

Adecuación planeamiento urbanístico: SI

### **4. LOCALIDAD Y ENTORNO**

#### **LOCALIDAD**

Tipo de núcleo: Autónomo

Población Núcleo: 76.144 hab

Población Municipio: 81.439 hab

Categoría: Ciudad

Ocupación laboral núcleo: Múltiple

Evolución población Municipio: DECRECIENTE

#### **ENTORNO**

Carácter: Urbano

Uso dominante: residencial

Grado de consolidación: >50%

Tipificación Industrial: No hay

Infraestructuras: Realizadas

Conservac. Infraestructuras: Normal

Comunicaciones: Suficientes

Transporte público: Regular  
Aparcamientos: Suficiente  
Nivel de renta: Medio  
Calidad constructiva: Media  
Ocupación: Media  
Equipamiento comercial: Suficiente  
Equip. Escolar: Insuficiente  
Equip. Deportivo: Suficiente  
Equip. Asistencial: Suficiente  
Equip. Lúdico: Suficiente  
Equip. Administrativo: Suficiente

## **5. LA EDIFICACIÓN**

SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)

### **DESCRIPCIÓN REGISTRAL:**

Parcela lucrativa QLG de la Unidad de Actuación número 17 del Suelo Urbano no consolidado del P.G.O.U. de Palencia. Su superficie es de 290, 90 metros cuadrados.

Linda: Norte, en línea de 25 metros, con avenida de Cuba;

Sur, en línea de 26,20 metros, con calle;

Este, en línea de 11,02 metros, con calle;

y Oeste, en línea de 10, 97 metros, con calle.

Dentro del perímetro de esta finca existe un EDIFICIO de ladrillo, de planta baja, destinado a almacenes, un piso primero destinado a vivienda y desvanes.

En el centro del edificio hay una torreta en la que está colocado un aparato destinado a la rectificación de alcoholes.

Lo edificado ocupa doscientos veinte metros cuadrados. Tiene como uso específico el de equipamiento. El número máximo de plantas es de II más ático y una altura máxima de 7,50 metros. La ocupación máxima sobre la parcela es del 100% sobre las alineaciones establecidas. La edificabilidad máxima es de 314, 17 metros cuadrados (cup.). NO coordinada gráficamente con Catastro a fecha de hoy.

Superficie registral se refleja como indeterminada: 290, 90 metros cuadrados.

### **SUPERFICIE CATASTRAL**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m2
ALMACEN	E	00	01	291
ALMACEN	E	01	01	291
ALMACEN	E	+1	01	27

### **SUPERFICIE COMPROBADA**

PLANTA BAJA	289 m2
PLANTA PRIMERA	289 m2
CASETÓN	27 m2

TOTAL: 605 m2

### **SUPERFICIE CONSTRUIDA ADOPTADA:**

**SUPERFICIE ADOPTADA: 605 m2.**

#### DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Uso: Industrial

Plantas sobre rasante: 2

El edificio tiene dos plantas y casetón de acceso a la cubierta.

Dispone de una crujía central de pórticos de madera, su perímetro es de muros de carga de ladrillo.

La fecha de su ejecución se estima en 1925, realizada por Francisco Arranz Martín (que se dedicó al comercio de vinos y licores), contrató al arquitecto Alberto Gallego García, para la realización de esta fábrica de refinado de alcoholes.

La planta de baja está distribuida como almacén diáfano, la planta alta tiene dos pequeñas viviendas, además un desván.

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN.

La edificación está abandonada, está en desuso y es obsoleta.

La estructura de madera presenta tramos de pilares y vigas actividad de xilófagos, el muro de carga del hastial oeste tiene fisuras de empuje de la cubierta.

Existen restos de excrementos de palomas generalizados.

Hay partes de la cubierta con goteras, cuyo agua filtra a través de las plantas, en épocas de lluvia.

La estructura es de madera, y estos factores de la carcoma junto con los excrementos de paloma y presencia de agua, perjudican seriamente la resistencia y durabilidad de la madera.

El edificio ha tenido filtraciones abundantes de agua desde su cubierta, aunque están reparadas gran parte de ellas, las goteras siguen existiendo.

#### SITUACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra abandonado, sin mantenimiento adecuado y ha agotado su vida útil.

Por tanto, se estudia valor residual de su construcción, conforme a los criterios del RD. 1492/2011.

#### **6. SITUACIÓN URBANÍSTICA**

Planeamiento: PGOU

Clasificación: SUELO URBANO

Adecuación a la normativa urbanística: Sí

Uso actual autorizado: Sí

Calificación: equipamiento

Situación de fuera de ordenación: No

Existencia de protección urbanística histórica: sí, elemento catalogado ficha 9 del Catálogo.

#### **7. CÁLCULO DE VALOR DEL INMUEBLE.**

La valoración se realiza conforme al artículo 35 del 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 el Real Decreto. Y RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el apartado 2º del artículo 6.5: “La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación.”

El RD. 1492/2011, indica que las valoraciones no deben atender a especulaciones futuras, sino a lo existente y comprobable.

### **VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL O FINAL**

La vida útil de un inmueble, es el tiempo en el que el inmueble se puede utilizar para el uso y finalidad para los que fue promovido, y es un activo económico capaz de producir rentas.

Vida útil de un edificio es un concepto económico y corresponde al tiempo transcurrido desde la fecha de terminación del edificio hasta que se considera amortizado. La Orden ECO- 2003 define la vida útil como el *«plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin que se destina»*.

La vida útil puede no coincidir con la vida real que es el período de tiempo que va desde su terminación hasta que se declara en ruina urbanística, y tras el cual se ha de derribar. La vida útil suele ser inferior a la vida real.

Los inmuebles, una vez transcurrida su vida útil, aún poseen un valor residual. El valor se determina, de acuerdo con las características del mismo y según establece el artículo 35 del del 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.

Artículo 35 Criterios generales para la valoración de inmuebles que en su apartado 3 párrafo 3º y 4º dice:

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación.

Por ello debemos aplicar el método cálculo de remplazamiento neto del coste según regula la orden ECO 805 de 2003. De donde, para calcular el valor de reemplazamiento neto, restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

**La depreciación física** de la edificación se calcula, mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplica el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total.

Para edificios de uso residencial: 100 años.

Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.



El RD 1492/2011, aclara además que de la edad se tienen los siguientes factores en cuenta:

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Se han establecido dos valores para el coste de construcción según el uso del edificio:

El módulo y cálculos utilizados por Colegio Oficial de Arquitectos al que pertenezco. El precio base se toma como 454 €/m<sup>2</sup>, al cual se le multiplica por 1,2 en aplicación del código técnico. Así pues, tomaremos como módulo 544,8 €/m<sup>2</sup>.

Factor de corrección:

Uso vivienda 1.

Uso industrial 0,5, incremento por complejidad de edificio en zona industrial 1,4.

Vivienda  $544,8 \times 1 = 544,8 \text{ €/m}^2$

Industrial / Almacén  $544,8 \times 0,5 \times 1,4 = 380,8 \text{ €/m}^2$

Los gastos generales y beneficio industrial se establecen el 19% del coste de construcción.

Los honorarios técnicos y tributos que gravan la construcción se establecen en el 17%.

Así pues, del siguiente cuadro se concluye que el valor a nuevo de las edificaciones según su uso es el siguiente:

	Coste de construcción a nuevo	13% GG	BI 6%	Hon+ Trib 17%	Valor reposición bruto.
Industrial	380,8 €/m <sup>2</sup>	49,504 €	22,848 €	64,736 €	517,89 €
De estos valores se concluye que el valor reposición bruto de las construcciones es el que sigue:					

Valor de la edificación a nuevo:  $517,89 \times 605 = 313.323,45\text{€}$ .

Valor de reposición bruto por m<sup>2</sup>: 517,89 €/m<sup>2</sup>

Según la tabla del anexo II del RD 1492/2011 para este edificio en estado de conservación deficiente y con una edad de 92 años el valor de depreciación es de 0,9416, para uso de vivienda y de 1, para el uso industrial.

Por lo que la construcción del edificio tiene un valor residual de:

$$(1-0,9925) \times 313.323,45 = 2.349,93 \text{ €}.$$

**La depreciación funcional** se calcula como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

El edificio tiene 92 años y este técnico entiende, que dado el estado de conservación de edificio y de abandono, las operaciones necesarias para su reparación serán superiores los gastos de reparación que los costes de ejecución nueva del mismo, resultando un valor negativo del edificio.

Las operaciones para adaptar el edificio a los usos que se destina son: \_Vaciado del edificio, pues la estructura ha agotado su vida útil, por la presencia de xilófagos y excrementos animales.

\_Estabilización de los muros y chimenea. Ya que durante la ejecución de los trabajos no se puede dejar estos sin estabilizar. El coste de esta operación es superior que a la propia ejecución de estos muros.

\_Ejecución de un edificio interior idéntico, así como reparación de fachadas.

Vaciado de edificio:

Volumen del edificio: 1936 m<sup>3</sup>

Coste de demolición por m<sup>3</sup>: 24,60€/m<sup>3</sup>

Estabilización de Fachadas y Muros interiores de casetón 58,4 ml.

Coste de estabilización por ml: 540€/ml.

Superficie del edificio: 605 m<sup>2</sup>.

Coste de reposición del edificio= Valor de reposición bruto por m<sup>2</sup> x 0,9: 509,24€/m<sup>2</sup>

Valor de reparación de edificio:

$$1936 \times 24,6 + 58,4 \times 540 + 605 \times 509,24 = 387.251,8 \text{ €}.$$

Valor por depreciación funcional:

Valor de reposición bruto - Valor de reparación de edificio:

$$313.323,45 \text{ €} - 387.251,8 \text{ €} = - 73.928,35 \text{ €}$$

Dado el calado de las obras para adaptar al edificio a los usos que se destina son superiores al del edificio, por lo que el valor funcional es negativo.

## **8. VALOR DE TASACIÓN**

Por el principio de prudencia no se considera la depreciación funcional, por lo que el VALOR DE TASACIÓN - (EUROS): 2.349,93 €, excluido el valor del suelo.

El cálculo se refiere exclusivamente al valor residual que tiene la construcción depreciada por el uso y el paso del tiempo.

**-FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE.**

EXTERIOR:





**-FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE.**  
INTERIORES:  
INTERIOR CUBIERTA:



**CAJA DE ESCALERA:**



VIVIENDAS:



DETALLE DE PILAR EN DESVÁN,  
CON ACTIVIDAD DE XILÓFAGOS.







DESVÁN:



PLANTA BAJA:



## **Determinaciones Básicas de Urbanización**

Conforme al artículo 13.4. del PGOU de Palencia sobre Proyectos de urbanización, son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento. Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 95 de la Ley de Urbanismo y 243.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 por el que se aprueba el reglamento que desarrolla la anterior.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Urbanismo y de lo prescrito en esta normativa urbanística, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

Asimismo, es de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, 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.

La definición técnica de la Urbanización debe respetar las Normas Particulares de Urbanización del título V Plan General:

### **RED VIARIA.**

Será conforme al art. 159 del PGOU y en particular:

#### **Pendientes longitudinales**

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

#### **Secciones transversales**

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

## GESTIÓN URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN PGOU PAN y GUINDAS

### EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

---

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Esta diferenciación no será necesariamente

mediante un resalto de bordillo pudiéndose realizar soluciones a nivel separadas por un encintado.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 2,00 metros, considerándose óptima una anchura de 3,00 m. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de

aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,00 metro en cualquier punto de su recorrido.

#### **Pavimentación**

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el

carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

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. En principio, es recomendable el uso de firmes mixtos (aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón) aunque en calles locales puede realizarse pavimentos exclusivos de hormigón.

En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos y hormigón impreso, siempre que el dibujo del mismo se pueda reponer fácilmente.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). Se recomienda que, en aceras, el pavimento a utilizar sea antideslizante.

**Calles de coexistencia** reguladas en el art. 162 del PGOU, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h. Para ello, la urbanización viaria deberá contar con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalizado.

#### **Secciones**

La sección transversal vendrá definida por la anchura entre alineaciones de calle. En cualquier caso, la secciones tipo serán las siguientes:

## **1. Calles peatonales.**

Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo, entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas de la planta de calle.

## **2. Calles de coexistencia.**

- Sección convencional que diferencia calzada viaria y acera, con separación de bordillo.

- Sección de plataforma única, sin diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 30 veh/hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 km/h

En las calles de coexistencia se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. Salvo que se justifique lo contrario, la sección recomendable será de 3,00 m, pudiéndose llegar a 2,75 m como mínimo absoluto en vías de uso restringido, sin tráfico pesado.

Podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada. En este caso, la banda de aparcamiento no excederá los 2 m de anchura y se situará en la misma rasante que la calzada. Se recomienda disposiciones en planta con aparcamiento alternado a uno

y otro lado, de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad de paso.

## **Firmes y pavimentos**

### **1. Calles peatonales.**

El pavimento de las calles peatonales estará constituido por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o losa de piedra, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo salvo que, en este caso, el pavimento pueda reponerse fácilmente después de una rotura.

Se recomienda la utilización de una base en mortero de hormigón frente a soluciones menos resistentes de base de arena. Los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales, cuando tengan que soportar cargas, excepcionales o no, de vehículos.



## **2. Calles de coexistencia.**

En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades:

- En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de barrio y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario local.

- Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

Será necesario un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice C.B.R.

El tratamiento de la calle se concebirá de forma unitaria, considerando la edificación que se permite construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y las plantaciones.

Los pasos para la entrada de vehículos cuando estos hayan de atravesar las aceras se resolverán de tal manera que el nivel de la acera permanezca constante. Para salvar la altura del bordillo se dispondrá una rampa metálica en forma de plano inclinado y se colocará entre el bordillo y la calzada.

### **CRITERIOS DE DISEÑO DE VIARIO COEXISTENCIA:**

- Pavimento continuo con desagüe en el centro.
- Banda de rodadura de anchura 5 m. pavimento especial.
- Banda peatonal pavimento diferenciado 2,0 m.

### **CALIDAD DE MATERIALES**

#### **Calzadas:**

- Subbase de zahorra natural de 40 cm. de espesor.
- Base de hormigón HM-20/B/20/I de 20 cm. De espesor.
- Adoquinado de hormigón asentado sobre 3cms de arena, juntas recebadas.

**Aceras:**

- Súbase de zahorra natural de 25 cm. de espesor
- Base de hormigón HM-20/B/20/I de 10 cm. De espesor.
- Embaldosado de adoquín de hormigón o terrazo sin pulir, según encuentros con zonas de barrio.

**PARQUES Y JARDINES. ELP.****Zonas verdes y otros espacios libres**

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

La urbanización de las llamadas zonas verdes, parques y jardines, zonas de recreo y juego de niños presentará las siguientes características.

- Paseos principales con acerado de adoquín prefabricado con doble capa superficial de cuarzo
- Delimitación de parterres con bordillo de jardín prefabricado con doble capa superficial de cuarzo.
- Bandas de rodadura para vehículos de emergencia, servicios y acceso de residentes, de 6 metros de ancho mínimo.
- Contará con drenajes que eviten el encharcamiento del terreno destinado a césped.
- Se dispondrá una red de riego con aspersores emergentes de 5,5 l/min.
- Red de riego en polietileno de PN. 10 atmósferas, dotada de válvulas accionadas electromecánicamente y controlada por programador de 9 estaciones.

- Se diseñará una red de itinerarios peatonales y zonas de estancia que deberán estar tratadas con zahorra compactada y arena apisonada.
- Se dotará a estas zonas con alumbrado público similar al del resto de la urbanización.
- Se dotará a estas zonas de bancos papeleras y otros elementos de mobiliario urbano en fundición.

### **ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

La red de abastecimiento de agua se conectará a la canalización municipal, informando la compañía de suministro sobre la viabilidad de esta propuesta.

Será conforme al art. 169 del PGOU y en particular:

Abastecimiento de agua

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Palencia seguirán las determinaciones del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Comunidades de Castilla y León.

#### 1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico,

descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales

Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.



Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

## 2. Elevación

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

## 3. Regulación

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

## 4. Red de distribución

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, sea de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una separación tanto en plano horizontal como vertical de 1 m.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, en cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 atm. Los materiales y calidades serán

como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en el vigente reglamento municipal del servicio.

**LAS HIPÓTESIS DE CÁLCULO SERÁN LAS SIGUIENTES:**

- Agua potable para usos domésticos a razón de 300 litros/habitante/día = 0,0035 l/hab/seg.
- Consumo punta: 2,5 veces el consumo medio=0,0087 l/hab/seg.
- Caudal punta para 4 habitantes vivienda:  $4 \times 0,0087=0,035$  l/seg/viv.
- Caudal de abastecimiento para riego: Dotación: Riego con aspersores comerciales con boquilla de 5,5 l/min., radio de acción de 9 m. Y superficie efectiva cubierta 150 m<sup>2</sup>. = 0,0006 l/seg/m<sup>2</sup>.
- Caudal contra incendios: Dotación: 2 l/m<sup>2</sup>/día= 0,2 l/m<sup>2</sup>/hora comercial = 0,000055 l/seg/m<sup>2</sup>.
- Caudal de abastecimiento comercial: Dotación: l/m<sup>2</sup>/día = 0,2 l/m<sup>2</sup>/hora comercial = 0,000055 l/seg/m<sup>2</sup>.
- Criterio de estimación de secciones:  $V = 1$  m/seg.
- Sección mínima adoptada por el servicio municipal de aguas. 150 mm.
- Sección necesaria para el caudal de incendios:  $Q = V \times S$  0,0167 m<sup>3</sup>/seg.  $X S S = 0,0167$  m<sup>2</sup>. Diámetro mínimo = 0,146 m. Sección mínima adoptada. 150 mm.

**CALIDAD DE MATERIALES:**

- Tuberías de fundición dúctil cementada con junta expres.
- Válvulas de compuerta con bridas y apoyo elástico.
- Hidrantes 100/70/70 mm.
- Bocas de riego tipo Palencia.

Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada.

La velocidad de circulación del agua no será superior a 2,25 m/seg., ni inferior a 0,6 m/seg.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las sollicitaciones del tráfico rodado será de 1,00 m. En el resto de los casos, irá enterrada a una profundidad media de 80 cm., siendo la profundidad mínima tolerable de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería.

### **Protección contra incendios**

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como al vigente reglamento del Servicio Municipal de Aguas.

## **EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.** **SANEAMIENTO.**

Será conforme al art. 171 del PGOU y en particular:

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm. y 25 cm respectivamente.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de PVC corrugado para diámetros inferiores a 400 mm. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

La red de evacuación de aguas residuales verterá a la red general de alcantarillado municipal.

La evacuación de aguas pluviales se realiza por tuberías de drenaje superficial y se producirá mediante sumideros con rejillas que se conectan al alcantarillado mediante pozos de registro.

El cálculo de la red de alcantarillado en el correspondiente proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/seg.
- Pozos de registro visitables de diámetro interior 100 cm. de hormigón con tapa de fundición, en cambios de dirección y de rasante y de alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de PVC o de hormigón centrifugado con enchufe y campana dotada de junta elástica. Base cilíndrica en diámetros superiores e inferiores y base plana en diámetros intermedios.
- Sección mínima en colectores 300 mm. de diámetro.
- Velocidad máxima del agua 3 m/seg.
- Velocidad mínima 0,5 m/seg.
- Pendiente mínima admisible 0,3%.

Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPMA) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado y deberá contar con un refuerzo de hormigón con un espesor de 20 cm., sobre la generatriz superior del colector.

El diámetro mínimo tolerable en las alcantarillas de distribución será de 30 cm.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IFA "Instalaciones de Salubridad-Alcantarillado" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1973).

### **Depuración**

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal existente. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Comunidades de Castilla y León.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

Conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

## **ELECTRIFICACIÓN.**

Conforme al 173 del PGOU La infraestructura de electrificación:

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

2. Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.

3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante, lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

4. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

5. Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

6. Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y

urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

**CRITERIOS DE DISEÑO:**

- Nivel de electrificación Zona Residencial: electrificación media 5.000 wat./viv.
- Nivel de electrificación Zona de Equipamiento: electrificación alta 0,085 Kva/m<sup>2</sup>.
- Criterios de estimación de secciones: Predimensionado por el criterio de la intensidad y dimensionado por el criterio de la caída de tensión limitada al 5%.
- Factor de simultaneidad en viviendas: 0,30.
- Factor de simultaneidad en equipamientos: 0,80.

**CALIDAD DE MATERIALES:**

- Líneas de media tensión: cables de aluminio con aislamiento para 20.000 V., sección mínima 3 (1x150)+1(1x95) mm<sup>2</sup>.
- Líneas de baja tensión: cables de aluminio con aislamiento para 1,000 V., sección mínima 3 (1x95)+1(1x50) mm<sup>2</sup>.
- Centros de transformación en superficie, refrigerados en baño de aceite y alojados en edificio prefabricado.
- Canalizaciones según normas de la compañía suministradora.
- Arquetas según normas de la compañía suministradora.

**ALUMBRADO PÚBLICO.**

Atenderá al capítulo 3 del título V del PGOU de Palencia, y en particular:

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos

vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante. Requerimientos luminotécnicos recomendados

### VALORES MÍNIMOS INICIALES DE ILUMINACIÓN

	Iluminación media inicial (lux)	Uniformidad Media      General		Deslumbramiento Molesto      Perturbador (G)                      (TI)	
Vías locales, caminos vecinales, etc.	25	40%	20%	5	14
Vías urbanas y calles comerciales con tráfico mixto lento y denso o gran circulación de peatones	40	55%	30%	5	14
Vías urbanas con uso elevado de peatones y ciclistas.	35	45%	25%	5	14
Vías urbanas con uso moderado de peatones y ciclistas	25	40%	20%	5	14
Vías interiores de polígonos industriales	25	40%	20%	5	14
Vías peatonales en urbanizaciones	20	35%	15%	-	-
Zonas de paso y estancias en parques y jardines	20	35%	15%	-	-
Zonas monumentales, históricas y artísticas, calles peatonales comerciales o de ocio	20	Estas vías carecen de estudios de calidad mínima, por cuanto los niveles precisos estarán en función del realce que se quiera dar a monumentos, elementos decorativos, fachadas, esculturas, fuentes, etc, integrando los aparatos de iluminación con el entorno, paisaje o escena urbana circundante			
Resto de situaciones: carril de bici, puentes peatonales, escaleras peatonales y rampas, pasos inferiores para peatones y ciclistas.	Condiciones reflejadas en la publicación de la C.I.E. nº 136/2000				

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de mayor importancia de las que confluyan en el cruce.

En cualquier caso, se deberá garantizar los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

### **Geometría de la instalación.**

1. En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles amplias, bien al tresbolillo, en el resto.

2. En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

3. La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles de menos de 12 m, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.



4. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

5. La distancia mínima de las columnas o báculos a cualquier elemento de fachada será mayor o igual de un metro. No obstante, en los suelos urbanos que se desarrollen mediante unidades de actuación, estudios de detalle o planes especiales, y para columnas de altura menor de 5 m, esa distancia se definirá en cada caso, de acuerdo con los anchos y tipologías edificatorias y a criterio de los servicios técnicos municipales.

#### **Componentes de la instalación**

1. Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas de forma que disminuya al máximo la contaminación lumínica, Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

2. Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

3. Será obligatorio la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.

4. Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.

5. Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.

6. Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

#### **CRITERIOS DE DISEÑO:**

- Niveles de iluminación:
- En vías principales. 25 lux., factor de uniformidad 40%
- En vías peatonales: 20 lux., factor de uniformidad 35%
- En jardines y zonas de paso: 20 lux., factor de uniformidad 35%

#### **CRITERIO DE ESTIMACIÓN DE SECCIONES:**

Predimensionado por el criterio de la intensidad, con un máximo de 50 amp. Y dimensionado por el criterio de la caída de tensión limitada al 3% y con un coeficiente de mayoración de 1,8.



### **CALIDAD DE MATERIALES:**

Tipología de los puntos de luz:

- En vías principales: báculos de 12 m. de altura.
- En vías peatonales y plazas: Columnas de 4 m. de altura.

Tipología de las lámparas:

- En vías principales: led 85W.
- En vías peatonales y plazas: led 50 w y protección antivandálica.

### **TIPOLOGÍA DE CONDUCTORES:**

- Líneas de fuerza: cables de cobre con aislamiento para 1.000 v. Y sección mínima 4 x 6 mm<sup>2</sup>.
- Líneas de mando: Cables de cobre con aislamiento para 1.000 voltios y sección 2 x 2,5 mm<sup>2</sup>.

### **RED DE TELECOMUNICACIONES.**

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

La red de telecomunicaciones irá dispuesta por canalización subterránea a través de tubos de P.V.C. corrugados de doble pared de 63 y 110 mm de diámetro con capacidad para 8 canalizaciones de distribución independientes.

En los cambios de trazado y puntos de acometida se instalarán arquetas tipo M, H o D, según lo determinen las directrices de la compañía suministradora.

### **DISTRIBUCIÓN DE GAS.**

La red de gas discurrirá de manera subterránea, guardando las convenientes distancias de seguridad al resto de los servicios. Se realizará siguiendo la normativa vigente de la compañía suministradora, y siempre en estricta coordinación con esta, dada la peligrosidad que entraña esta red de servicios.

**CRITERIOS DE DISEÑO:**

- Canalizaciones, valvulería, arquetas e instalaciones con cargo a la compañía distribuidora y conforme a los criterios de diseño técnico y calidad señalados por ésta.

**SISTEMA RECOGIDA DE BASURAS**

**CRITERIOS DE DISEÑO:**

Sistema de recogida de residuos urbanos, de forma separativa en contenedores aéreos.

Mínimo:

- 1 contenedor de 2400 litros de Residuos Sólidos por 80 familias
- 1 contenedor de 2400 litros de Residuos Ligeros por 100 familias

**CALIDAD DE MATERIALES:**

- Los contenedores cumplirán con las normas técnicas y de usabilidad establecidas por la Compañía adjudicataria del servicio de recogida de basuras.

## **PLAZO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Los plazos para que el Ayuntamiento, como urbanizador, elabore un proyecto de urbanización (o en su caso, el proyecto municipal de obras que le sustituya) que incluya las determinaciones completas sobre urbanización serán los siguientes:

12 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de actuación para la contratación de equipo redactor (o en su caso designación interna de redactor municipal).

8 meses desde la contratación / encargo del proyecto de urbanización para la redacción del mismo.

## **CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Cuando la administración actuante convoque concurso público para la contratación de las obras de urbanización por el agente urbanizador se tendrán en cuenta las normas legales sobre contratación de las administraciones públicas, las normas sobre calificación de contratistas a trabajar para la administración y, en particular la normativa sobre el contrato de obras.

En la valoración del concurso, la oferta económica se considerará conjuntamente con los otros criterios de valoración puntuando más aquella que resulte más económica, excepto cuando se considere dicha oferta como desproporcionada o temeraria.

Los criterios de valoración del concurso serán en orden de mayor a menor importancia.

- Oferta económica.
- Clasificación contratista, y en caso de no contar con clasificación de contratistas o ser inferior a la exigida deberá justificar la solvencia económica, financiera y técnica conforme a lo señalado en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.
- Experiencia en obras ejecutadas durante los cinco últimos años de características similares.
- Reducción del plazo de ejecución. Sin embargo, hay que tener en cuenta que un acortamiento excesivo del plazo que no se justifique debidamente puede ser considerado temerario.

- Relación de maquinaria, medios y técnicos cualificados puestos a disposición de las obras de urbanización.

**FINCA DE ORIGEN 5 - TÍTULO INTERMEDIO  
PENDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO  
SUCESIVO REGISTRAL**



# AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

SECRETARIA GENERAL

DON FERMIN VALDES MENDEZ, LICENCIADO EN DERECHO Y SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA.

**C E R T I F I C O :** Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de abril de 1972, adoptó el siguiente acuerdo:

"5.- ACEPTACION DE LA CESION DEL POLIGONO RESIDENCIAL DE "PAN Y GUINDAS".-- Dada cuenta de un escrito del Ilmo. Sr. Director General del Instituto Nacional de la Vivienda, ofreciendo a este Excmo. Ayuntamiento la cesión de los viales, zonas verdes y espacios libres de carácter público, redes de servicios y obras de urbanización del Polígono "Pan y Guindas", con sujeción a las siguientes condiciones: 1ª.- La cesión se realiza a título gratuito; 2ª.- La cesión se formalizará mediante la firma de la correspondiente acta de entrega, en cuyo momento el Ayuntamiento recibirá la red viaria, zonas verdes, redes de servicios y obras de urbanización en perfecto estado de conservación y con todos sus servicios en buenas condiciones de funcionamiento; 3ª.- A partir del momento de la firma del Acta de cesión el Ayuntamiento de Palencia, se hará cargo de la conservación de los viales, redes de servicios y obras de urbanización que se le ceden, sin que pueda repercutir exacción alguna a los propietarios o usuarios de las parcelas que integran el Polígono por gastos de primer establecimiento de las obras que recibe gratuitamente; 4ª.- El Ayuntamiento podrá imponer las exacciones pertinentes con arreglo al Régimen Específico de las Haciendas Locales, para reintegro de los gastos motivados por la conservación de las obras de urbanización, jardinería y servicios comunes, cuyos desperfectos, reparaciones o reposiciones no sean motivadas por actos imputables a persona determinada; 5ª.- Todos los gastos que puedan derivarse del otorgamiento y formalización del documento de cesión, serán de cuenta del Ayuntamiento de Palencia, que, igualmente, quedará obligado al pago de cuantas contribuciones, impuestos o arbitrios del Estado, Provincia/ o Municipio que, siendo precedentes recaigan sobre los inmuebles objeto de cesión; y 6ª.- Las restantes condiciones de cesión serán las que puedan derivarse de lo establecido en el Decreto 2.114/68, de 24 de julio, Orden de 26 de mayo de 1969 y disposiciones concordantes; y vistas los informes emitidos por los Servicios Técnicos municipales y Comisión informativa de Régimen Patrimonial y Administración de Patrimonio, e



Ayuntamiento  
de Palencia

Aprobación Inicial JGL

02/12/2022

SECRETARIA GENERAL



# AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

SECRETARIA GENERAL

Ayuntamiento, por unanimidad, acuerda aceptar en principio la cesión de los viales, zonas verdes y espacios libres de carácter público, redes de servicio y obras de urbanización del Polígono "Pan y Guindas" en las condiciones ofrecidas por el Instituto Nacional de la Vivienda, y siempre que, previamente a la firma del Acta de entrega a que se refiere la segunda de las condiciones transcritas/ sean instalados por quien corresponda los transformadores precisos para que el Polígono de "Pan y Guindas" disponga de suministro de energía eléctrica."

Para que conste, de orden y con el visto bueno del Ilmo. Sr. Alcalde, expido la presente en Palencia, a once de abril de mil novecientos setenta y dos.

V2 B2

EL ALCALDE,



Ayuntamiento  
de Palencia

Aprobación Inicial JGL

02/12/2022

SECRETARIA GENERAL





# AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

SECRETARIA GENERAL

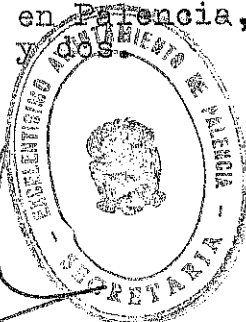
DON ROBERTO GARCIA DE FRUTOS, LICENCIADO EN DERECHO Y SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA.

C E R T I F I C O: Que, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de marzo de 1.982, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: "1.- APROBACION CONVENIO CON EL M.O.P.U. ACERCA OBRAS DE URBANIZACION Y CESION DE VIALES EN POLIGONO PAN Y GUINDAS.- Examinado el Convenio entre el M.O.P.U. y este Ayuntamiento sobre la entrega de viales, etc. del Polígono Residencial "Pan y Guindas", a suscribir entre el Director General del Instituto de Promoción Pública de la Vivienda y el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento. Por la Presidencia se proclama el acuerdo adoptado en el sentido de que el Pleno de la Corporación por veintidós votos a favor adopta el acuerdo previo dictamen de la Comisión de Infraestructura y Equipamiento que de forma particularizada se expresa seguidamente: 1º.- Aprobar el Convenio entre el Ayuntamiento de Palencia y el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda dentro del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para la cesión gratuita de viales, espacios libres, redes de servicios y obras de urbanización del Polígono Residencial denominado "Pan y Guindas" de Palencia. 2º.- Facultar a la Presidencia para suscribir en nombre y representación del Ayuntamiento el Convenio a que se refiere el particular anterior." - - - - -

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente de orden y con el visto bueno del Ilmo. Sr. Alcalde que sello y firmo en Palencia, a once de marzo de mil novecientos ochenta y dos.

Vº.Bº.

EL ALCALDE,



Ayuntamiento  
de Palencia

Aprobación Inicial JGL

02/12/2022

SECRETARIA GENERAL



CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PALENCIA Y EL  
INSTITUTO PARA LA PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIEN  
DA, PARA LA CESION GRATUITA DE VIALES, ESPACIOS=  
LIBRES, REDES DE SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZA--  
CION DEL POLIGONO RESIDENCIAL DENOMINADO "PAN Y=  
GUINDAS", EN PALENCIA.

====00000====



**Ayuntamiento  
de Palencia**

Aprobación Inicial JGL

02/12/2022

SECRETARIA GENERAL

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PALENCIA Y EL INSTITUTO DE PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA, PARA LA CESION GRATUITA DE VIALES, ESPACIOS LIBRES, REDES DE SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL DENOMINADO " PAN Y GUINDAS " EN PALENCIA.--

---

### REUNIDOS

De una parte el Ilmo. Sr. D. Carlos Coca Ruifernández, Director General del INSTITUTO DE PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA, en nombre y representación de este Organismo Autónomo.

Y de otra parte, el Ilmo. Sr. D. Francisco Jambrina Sastre, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Palencia.

Ambas partes se reconocen mutuamente, en la calidad con que intervienen, con capacidad legal necesaria para el otorgamiento de este Convenio, y a tal efecto.

### EXPONEN

PRIMERO.-- Que el INSTITUTO DE PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA, es propietario de los terrenos comprendidos dentro de la Urbanización denominada "Polígono Residencial " Pan y Guindas " en el término municipal de Palencia.

Los terrenos que componen la citada Urbanización son los que se detallan a continuación:

Finca en el término de Palencia, a los pagos o sitios denominados Laguna la Salsa, Puerta de San Lázaro, Avenida de Cuba, Camino Viejobobón, Morilla, La Lámpara, Camino de Torquemada, Carreitorquemada, Camino de Magaz, Huerta de Guadian, Camino Pan y Guindas, que forman el llamado Polígono " Pan y Guindas "; con una extensión superficial de 209.139,82 m2. según Registro, y según mediciones posteriores realizadas por los Servicios Técnicos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 212.947 m2. Linda al Norte, con la Avenida de Cuba, finca de la Seat, y fábrica de alcohol; al Sur, Arroyo de Villalobón, margen izquierda del Arroyo de Picarratones; al Este, Arroyo de



Ayuntamiento  
de Palencia

Aprobación Inicial JGL

02/12/2022

SECRETARIA GENERAL

al Polígono, finca de Faustina Sancho Carcato, Pedro Tercero, Iaso y otros, garaje Seat y fábrica de alcohol; y al Oeste, fábrica de alcoholes, garaje Seat y ferrocarril Madrid-Palencia.

TITULO.- La finca descrita ha sido formada por la agrupación de varias parcelas adquiridas por el INSTITUTO DE PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA, -- por el procedimiento de expropiación forzosa, realizada por encargo del Organismo mencionado, por el Instituto Nacional de Urbanización, Certificación expedida por el Director Gerente del último Organismo, expedida el 26 de Junio de 1.965, sirvió de título a la inscripción.

INSCRIPCION.- Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Palencia, al folio 36, tomo 1.656 del archivo, libro 299 del Ayuntamiento de Palencia, finca número 19.023, inscripción primera.

SEGUNDO.- Que el INSTITUTO DE PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA ha acordado la cesión gratuita de los viales, espacios libres de uso público, redes de servicios y demás obras de urbanización del citado Polígono Residencial "Pan y Guindas" de Palencia, al Ayuntamiento de citada Capital, quien acepta dicha cesión de acuerdo con las siguientes

### C L A U S U L A S

PRIMERA.- EL INSTITUTO DE PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA representado por el Ilmo. Sr. Director General, cede gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Palencia, que acepta, representado por el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente, -- los viales, espacios libres, redes de servicios y obras de urbanización realizadas en el citado Polígono Residencial " Pan y Guindas " de Palencia.

SEGUNDA.- El Excmo. Ayuntamiento de Palencia en este acto, y por medio de su representante, recibe los viales y las obras de urbanización, sin perjuicio de que por parte del INSTITUTO DE PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA se ejecuten las obras de reparación a que hace referencia la cláusula siguiente.

TERCERA.- EL INSTITUTO DE PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA se compromete a contratar en el año 1.982 las obras de Urbanización comprendidas en los proyectos que se adjuntan por un importe de VEINTITRÉS MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTAS SESENTA Y SIETE PESETAS CON SESENTA Y UN CENTIMOS (23.095.267,61 pesetas) y de ONCE MILLONES TRESCIENTAS DIECIOCHO MIL SEISCIENTAS CUARENTA Y SEIS PESETAS ( 11.318.646 pesetas).



Ayuntamiento  
de Palencia

Aprobación Inicial JGL

02/12/2022

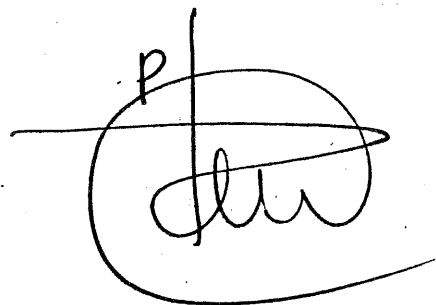
SECRETARIA GENERAL

CUARTA.- El Ayuntamiento de Palencia, se hace cargo a partir del día en que las obras sean contratadas, de la conservación de los viales, servicios y obras de urbanización, pudiendo imponer las exacciones que correspondan para reintegrarse de los gastos de su conservación.

QUINTA.- Todos los gastos que pudieran derivarse del otorgamiento y formalización de este documento, serán de cuenta del Ayuntamiento cesionario que,asimismo, queda obligado al pago de cuantas contribuciones, impuestos o arbitrios del Estado, provincia o municipio pudieran recaer sobre los inmuebles objeto de este acto, sin que pueda repercutir exacción alguna sobre los propietarios o usuarios de las parcelas que integran el citado Polígono Residencial, como consecuencia de las obras que ha realizado el INSTITUTO DE PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA con anterioridad a la formalización de este Convenio, ni por la que realice en cumplimiento del mismo.

SEXTA.- Al presente Convenio se adjunta como documento anexo, plano de esquema urbano y ubicación del citado Polígono.

Y para que conste y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben el presente Convenio, en triplicado ejemplar y en el lugar y fecha al principio indicados.



Ayuntamiento  
de Palencia

Aprobación Inicial JGL  
02/12/2022  
SECRETARIA GENERAL

Palencia, 12 de abril de 2.022.

Los redactores

Javier Doyague Tejedo – Arquitecto  
J. A. Villahoz Monge – Ldo. Derecho