

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

ACUERDO del Excmo. Ayuntamiento de Palencia, de fecha 19 de mayo de 2011, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SUZ 1-R del P.G.O.U., promovido por BRAGOCA, S.L.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se hace pública la aprobación definitiva, por El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 19 de mayo de 2011, del *Plan Parcial del Sector SUZ 1-R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia*, a cuyo efecto se trascibe la parte resolutiva del acuerdo de referencia:

“10.-Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUZ 1.R del P.G.O.U., promovido por Bragoca, S.L.

1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del SUZ-1-R, promovido por Bagoca, S.L., con la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, introduciendo los siguientes reajustes y otras determinaciones de interés, respecto al documento aprobado inicialmente:

- Corrección de los parámetros correspondientes al número de viviendas mínimo de V.P.P. que ha pasado de 23% (según PGOU vigente) al 30% de conformidad con lo dispuesto por el art. 38.2.b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en la redacción dada a la misma por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y art. 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, tras la redacción dada al mismo por el Decreto 45/2009.

- En consecuencia, con la anterior corrección, se han modificado los parámetros urbanísticos correspondiente a: Edificabilidad por zonas; aprovechamiento medio; número de viviendas; zonificación. Resumen general.

- Las plazas de aparcamiento público en red viaria local asciende a 660 plazas, equivalentes a 6.600 m² de superficie de aparcamiento dispuesto a lo largo de la red viaria local. Teniendo en cuenta que reglamentariamente se establece un mínimo de una plaza pública por 100 m² edificables son necesarias 576 plazas públicas y por tanto existen 84 plazas a mayores que permiten cubrir los posibles vados de acceso a las edificaciones previstas.

- En cuanto a las unidades de actuación, se incluye una única de 119.308 m², y como sistema de actuación propuesto el de compensación. Se han integrado en la unidad de actuación los sistemas generales adscritos al Sector por el PGOU,

aún cuando su ejecución no corresponde a los propietarios del suelo y aparezcan descritos como "exteriores" en la ficha del sector.

- En cuanto a los apartados de hidrología, estudio hidrológico, zonas inundables:

- Se han subsanado en Memoria las contradicciones observadas sobre el Arroyo de San Antón, que no atraviesa el Sector sino que linda en su extremo norte con el SGV 1.6 afectándole en unos 70 mts. Esta afección deberá ser tenida en cuenta a la hora de ejecutar la urbanización de dicho viario, debiéndose mantener el servicio público del arroyo como aliviadero del Canal de Palencia.
- El Estudio Hidrológico, fue remitido por el Ayuntamiento a la C.H.D. junto con el Plan Parcial, habiendo emitido informe favorable que tuvo entrada en el registro municipal con fecha 3/03/11. De acuerdo con el mismo la zona inundable correspondiente a la avenida de retorno de 100 años, coincidente en buena parte con la avenida de 500 años, afecta solamente a zonas verdes, espacios de uso y dominio público, situadas en el extremo sur del Sector, en las que se permiten usos de jardinería y plantaciones, paseos y aparcamientos.

-Se incluyen planos de esquemas de redes de suministro eléctrico, abastecimiento de agua, alumbrado público, telefonía y gas.

-Se han incluido los siguientes anexos:

- Accesibilidad y barreras arquitectónicas,
- Unidad de actuación.
- Estructura de la propiedad, fichas catastrales y notas registrales.
- Informe de sostenibilidad económica con la evaluación del coste de implantación de los sistemas generales adscritos.
- Valor del suelo de cesión al Ayuntamiento y los costes de explotación y mantenimiento.

- Se ha subsanado en el plano de ordenación nº 7N la ausencia de la referencia R, rasante de vía acabada, en el cruce J. Esta cota de rasante es de 737,281 superior a la mínima de vía acabada de 734,59 que establece el PGOU.

2º.- Resolver las alegaciones presentadas durante el plazo de información pública, en el sentido siguiente:

-Desestimar por la alegación presentada **Dª Etelvina Llamas Abadiño**, de conformidad con el informe técnico emitido al respecto que se reproduce a continuación:

-Los apartados A, D y E, de la alegación plantean cuestiones sobre equidistribución de beneficios y cargas de la acción urbanizadora que deben resolverse en el Proyecto de Actuación que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación.

-El apartado B de la alegación se limita a manifestar la opinión de la alegante sobre la viabilidad económica de la actuación.

-En relación con el apartado C, se señala que el Plan de Etapas del Plan Parcial establece plazos para ejecutar la urbanización, pero no para construir y vender viviendas, cuestión que dependerá en todo caso de la voluntad de los dueños de las parcelas resultantes una vez que éstas alcancen la condición del solar con la ejecución de las obras de urbanización.

-Desestimar la alegación presentada por **Dª Purificación Pérez Escudero**, de conformidad con el informe técnico emitido al respecto que se reproduce a continuación:

- En cuanto al punto primero, el art. 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, permite a los particulares la formulación del planeamiento de desarrollo. El interés general va implícito en la aprobación definitiva del PGOU de Palencia, en el que se clasifican los terrenos incluidos en el Sector 1R como Suelo Urbanizable Delimitado. Su desarrollo se programa en el PGOU para el primer bienio de vigencia, por iniciativa privada, según consta en el Tomo VIII "Programación y Estudio Económico", apartado 7. Programación. La posición del sector en la Ciudad, lindando con el suelo urbano consolidado y con las redes de servicios configuran al Sector como la continuación natural de la Ciudad en su lado norte. La garantía de defensa del interés general la ofrece el Ayuntamiento en primer lugar, participando en el proceso de elaboración, información pública, informes sectoriales y aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística; la legislación vigente en la materia, estableciendo las mayorías requeridas para la adopción de acuerdos; y en última instancia los Tribunales de Justicia.

-En cuanto al punto segundo:

-apartado a): existe Estudio Hidrológico, con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.

-apartado b): Cumplimiento del art. 150 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, se incorpora como plano de información nº 1 Topografía y Curvas de nivel la base cartográfica para la redacción del Plan Parcial. En relación con las superficies asignadas será el Proyecto de Actuación o el de Reparcelación que contenga las determinaciones completas, el que atienda y resuelva los problemas que puedan suscitarse sobre la titularidad de los terrenos asignados, teniendo en cuenta las aportaciones documentales de los interesados y declarando litigiosas aquellas propiedades que no puedan acreditarse en tanto no se resuelvan los procedimientos.

-apartado c): Arroyo de San Antón-Desagüe Canal de Palencia. Se subsana la contradicción señalada por la alegante.

-apartado d): Falta de conexión de la red viaria local del sector con el SGV 1.6. La red viaria local proyectada desde el PGOU aunque de carácter no vinculante indica claramente una intención de separar el sector de la red viaria general aislando de un tráfico no deseado. En cambio la red local si conecta con el callejero urbano colindante dando continuidad a la calle San Antonio, al viario de la UA-22, ya urbanizada y a viarios locales previstos en el suelo urbano no consolidado que conectan el Sector con la Avda. de Asturias en la que se prevé una rotonda de enlace con el SGV 1.6.

-apartado e): Derechos de realojo y retorno. De conformidad con el art. 209 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, estos derechos, si los hubiere, serán atendidos de conformidad con el apartado c) del citado artículo, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el apartado d) del mismo. Deberán ser tenidos en cuenta en el correspondiente Proyecto de Actuación.

-apartado f): Aparcamientos. Se ha procedido a cuantificar las plazas de aparcamiento de forma reglamentaria asignando una plaza por cada 10 m² de superficie prevista de aparcamiento. A tal efecto se ha dibujado un plano "Nº 5-N. Red Viaria. Plazas de aparcamiento públicas" que permite contabilizar 6.600 m² dedicados a plazas de aparcamiento, distribuidos en 11 zonas anejas a la red viaria. Esta superficie equivale a 660 plazas que en relación con la obligación reglamentaria de 576 plazas arroja un exceso, sobre el mínimo legal exigible de 84 plazas públicas que pueden destinarse a vados que permitan el acceso a los edificios.

-apartado g): Propone algunas alternativas de diseño sobre la distribución del aprovechamiento urbanístico, las distancias entre bloques, la anchura de la edificación y la posición del equipamiento privado, manifestando su escepticismo sobre el tema de vivienda joven.

Se hacen las siguientes precisiones:

No existe en el P.G.O.U. limitación de 15 m. para los fondos de edificación en suelo urbanizable. La separación entre bloques es siempre igual o mayor a 16 m. y en el caso de los edificios destinados a protección oficial dicha separación es de 18 m. Se cumple lo dispuesto en el artº 103, b), 3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se cumple lo dispuesto en el P.G.O.U. Se puede ver en el plano "nº 3-N Zonificación, Cotas y Parámetros Urbanísticos".

La reiteración en el estudio del régimen de vivienda joven con protección pública se hace para que desde el Planeamiento se especifique el número máximo de este tipo de viviendas que pueden construirse en el Sector aplicando la regla de 2x1 en su cómputo. Que no podrá sobrepasar en ningún caso la legislación aplicable.

-apartado h): Insuficiencia del Estudio Económico. El Plan Parcial desarrolla una previsión estimativa de los costes de ejecución de la actuación urbanística que ha de servir para aproximarse al coste real. Son los documentos posteriores: Proyecto con las determinaciones completas de urbanización; Proyecto de Actuación y determinaciones completas sobre reparcelación incluyendo liquidación provisional; y liquidación definitiva, los que detallan pormenorizadamente los costes del proceso.

No obstante se aporta un Resumen presupuestario por Capítulos, y un informe-anejo de Sostenibilidad Económica que recoge en parte las previsiones que para el Sector SUZ 1-R establece el P.G.O.U. en el Tomo VIII Programación y Estudio Económico.

-Desestimar la alegación presentada por D. Santiago Lobete Pérez, de conformidad con el informe técnico emitido al respecto que se reproduce a continuación:

Por ser idéntico el texto de la alegación a la presentada por Dª Purificación Pérez Escudero se da por reproducida la contestación a la misma.

-Desestimar la alegación presentada por Dª María del Rosario Lobete Pérez, de conformidad con el informe técnico emitido al respecto que se reproduce a continuación:

-En cuanto al punto primero. Documentación informativa. Arroyo de San Antón-Desagüe Canal de Palencia. En contestaciones anteriores se aclara lo del arroyo de San Antón en relación con el viario SGV 1.6. Se subsana la contradicción señalada por la alegante.

Sobre las superficies asignadas se reitera igualmente lo contestado en las alegaciones precedentes. Será el proyecto de Actuación o el de Reparcelación que contenga las determinaciones completas, el que atienda y resuelva los problemas que puedan suscitarse sobre la titularidad de los terrenos asignados teniendo en cuenta las aportaciones documentales de los interesados y declarando litigiosas aquellas propiedades que no puedan acreditarse en tanto no se resuelvan los procedimientos.

La segregación de 393,48 m² de este Sector SUZ 1R es consecuencia de la delimitación de sector contenida en el P.G.O.U. que el Plan Parcial no puede modificar.

El Plan Parcial aprobado inicialmente está visado por el colegio oficial de arquitectos.

-En cuanto al punto segundo. Estudio económico deficiente y un tanto químérico. Se reitera lo contestado en el punto h) de la alegación anterior: el Plan Parcial desarrolla una previsión estimativa de los costes de ejecución de la actuación urbanística que ha de servir para aproximarse al coste real. Son los documentos posteriores: Proyecto con las determinaciones completas de urbanización; Proyecto de Actuación y determinaciones completas sobre reparcelación incluyendo liquidación provisional; y liquidación definitiva, los que detallan pormenorizadamente los costes del proceso.

No obstante se aporta un Resumen Presupuestario por Capítulos, y un informe-anejo de Sostenibilidad Económica que recoge en parte las previsiones que para el Sector SUZ 1-R establece el P.G.O.U. en el Tomo VIII Programación y Estudio Económico.

-En cuanto al punto tercero: Plazos. El plazo de catorce meses mencionado por el alegante es únicamente para la constitución de la Junta de Compensación, la presentación del Proyecto de Actuación y la contratación de las obras de urbanización.

Concluidos estos plazos el plan de etapas determina otros para la terminación de la urbanización.

Hay que recordar que la previsión del P.G.O.U. es que el desarrollo del sector se inicie en el primer bienio de vigencia del P.G.O.U.

-En cuanto al punto cuarto: Versa sobre una serie de cuestiones opinables. Se hacen las siguientes precisiones:

-En el Plan Parcial no se obliga a ventilar viviendas a patio de manzana pues todos los edificios previstos están rodeados de calle y espacio libre privado, jardines, vinculado a la edificación para uso mancomunado.

-La distancia de 16 m. es para bloques de baja mas cuatro según el Plan Parcial.

-El Plan Parcial cumple la normativa vigente en cuanto a usos, edificabilidades y número de viviendas, sin que a este respecto se haya señalado ninguna objeción en el preceptivo informe de la Junta de Castilla y León.

-En cuanto al punto quinto: Eliminación del Sistema de actuación por Compensación. La elección del sistema de actuación propuesto para la gestión urbanística del Sector es una determinación general que debe incluir el correspondiente Proyecto de Actuación, art. 241 del RUCyL y es la aprobación definitiva de éste, la que implica la elección del sistema de actuación y otorga la condición de urbanizador a quien se proponga al efecto, art. 252 del RUCyL.

-En cuanto al punto sexto: Se solicita la revisión de los coeficientes de ponderación entre los distintos uso; se propone la desestimación entendiendo que los índices establecidos para vivienda libre, predominante, vivienda en régimen de protección pública, joven y normal, y equipamiento privado se mantienen proporcionalmente actualizados.

-Estimar la alegación presentada por **Dª María del Pilar Berciano Travesí**, de conformidad con el informe técnico emitido al respecto que se reproduce a continuación:

-En cuanto al punto primero: En relación con la titularidad de los terrenos de la numerada finca, nº 25 en el Plano de Propiedades, procediéndose a sustituir los titulares consignados, D. Melquíades Berciano Valderrey y Dª Soledad Noveni Valderrey por sus herederos D. Melchor y Dª María del Pilar Berciano Travesí.

Todo ello a la vista de la documentación aportada por los interesados, nota simple Registro de la Propiedad nº 1 de Palencia de fecha 28 de junio de 2008.

-Desestimar la alegación presentada por **Dª María del Pilar Berciano Travesí**, de conformidad con el informe técnico emitido al respecto que se reproduce a continuación:

-En cuanto al punto segundo: Sobre la tasación en el Plan Parcial de "chalet, taller, jardinería, huerta, frutales y cerramiento". Será el instrumento de gestión urbanística, Proyecto de Actuación, determinaciones completas sobre reparcelación, establecer la forma de indemnización a propietarios y arrendatarios cuando, en caso de incompatibilidad con el planeamiento o su ejecución, resulte necesario demoler construcciones o instalaciones o destruir plantaciones y obras de urbanización, tal como determina el art. 198.3 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

3º.- Notificar el precedente acuerdo de aprobación definitiva a:

-La Comisión Territorial de Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del Plan Parcial del SUZ 1.R, junto con su soporte informático.

-La Administración del Estado, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, adjuntando un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital, para su publicidad y demás efectos que procedan en cada caso.

-Bragoca, S.L, como Promotor del Plan Parcial, adjuntando fotocopias del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero junto con el de la Dirección Técnica del mismo, así como la resolución de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Palencia de 3 de mayo de 2010 "Decisión motivada de no sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental", a fin de que se cumpla lo contenido en los mismos en los siguientes procedimientos de gestión y desarrollo del Plan Parcial del Sector 1-R.

4º.- Publicar el precedente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la página Web del Ayuntamiento de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artº 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5º.- Levantar la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas acordada con fecha 17 de junio de 2010, por la Junta de Gobierno Local, una vez que entre en vigor el Plan Parcial."

Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, puede interponerse, recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia Castilla y León con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la última publicación, de conformidad con los arts. 8, 10 y 46.1 de la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. No obstante, se puede ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla.

Palencia, a 3 de junio 2011
EL DELEGADO DE URBANISMO,

Fdo: Alberto Combarros Aguado.

