

# Plan Parcial de Ordenación "MÍRAME LAS BUENAS"



Sector – S 6 R  
P.G.O.U. PALENCIA

Equipo redactor:

FRANCISCO JAVIER DOYAGUE TEJEDO  
Arquitecto.

C/ Corral de la Cerera, 5, 1º A  
34001 - Palencia  
 979 700 727

JOSE ANTONIO VILLAHOZ MONGE  
Ldo. en Derecho



## ÍNDICE

<b>DI-MI MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>11</b>
<b>ANTECEDENTES.....</b>	<b>11</b>
Justificación del documento para Aprobación Definitiva.....	11
<b>T I – CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. ....</b>	<b>12</b>
Situación de los terrenos.....	12
Topografía .....	13
Características naturales del territorio: suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.....	13
Estructura de la propiedad del suelo .....	13
Relación de propietarios.....	15
Dotaciones urbanísticas existentes .....	15
Otros usos del suelo existentes: edificaciones e infraestructuras existentes .....	16
USOS FUERA DE ORDENACIÓN .....	17
<b>T II – DETERMINACIONES VIGENTES.....</b>	<b>18</b>
Cap. 0 – Cumplimiento de leyes.....	18
Cap. I – Otras afecciones sectoriales.....	43
Cap II - Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales.....	45
Cap III – Cumplimiento art. 4.b de la ORDEN FOM/208/2011, sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos. ....	46
Cap IV – Cumplimiento art. 7 de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León. .....	46
Descripción del sector:.....	46
Características naturales del territorio: suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.....	47
Normativa:.....	47
Fuentes sonoras: .....	48
Normativa Estatal.....	49
Normativa autonómica: .....	52
Conclusiones:.....	57
Análisis de la situación:.....	62

<b>Cap. V – Tramitación medioambiental (art. 52 Ley Urbanismo CyL) .....</b>	<b>64</b>
<b>Cap. VI – Consulta a empresas de servicios .....</b>	<b>64</b>
<b>Cap. VII - Cumplimiento de estándares de la Ley 5/1999 de urbanismo .....</b>	<b>65</b>
Sistema local de espacios libres públicos.....	66
Sistema local de equipamientos .....	67
Plazas de aparcamiento.....	67
<b>Cap. VIII- Determinaciones relevantes del planeamiento urbanístico y territorial .....</b>	<b>69</b>
<b>Cap. IX- Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.....</b>	<b>69</b>
<b>Cap. X- Determinaciones de ordenación general .....</b>	<b>69</b>
<b>Ficha de sector.....</b>	<b>70</b>
<b>DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>73</b>
PI - 01 - Situación y Clasificación.....	73
PI - 02 - Ordenación del Plan General. Delimitación de sector.....	73
PI - 03 - Levantamiento topográfico .....	73
PI - 04 - Plano de estructura de la propiedad .....	73
PI - 05 - Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación.....	73
PI - 06 - Dotaciones urbanísticas .....	73
<b>DN-MV MEMORIA VINCULANTE .....</b>	<b>74</b>
<b>T I - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....</b>	<b>74</b>
<b>TII - OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN .</b>	<b>75</b>
Sistema viario del sector .....	75
Localización de espacios libres públicos .....	76
Localización de equipamientos – Dotaciones Urbanísticas Públicas .....	77
Plazas de aparcamiento.....	77
Régimenes y Tipologías de vivienda .....	78
Edificaciones destinadas a otros usos .....	79
Delimitación de unidades de actuación.....	80
<b>T III - ORDENACIÓN GENERAL.....</b>	<b>81</b>
<b>Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: reserva de Sistema General Viario .....</b>	<b>81</b>
<b>Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: reserva de Sistema General de Espacios libres públicos.....</b>	<b>81</b>
<b>Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: TRATAMIENTO DE LA ACEQUIA .....</b>	<b>81</b>
<b>Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: usos del</b>	

suelo y densidades máxima y mínima de viviendas.....	83
<b>T IV - ORDENACIÓN DETALLADA .....</b>	<b>84</b>
Justificación de las previsiones la ordenación detallada establecida por planeamiento general.....	84
Movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector .....	84
DESPLAZAMIENTOS DENTRO DEL SECTOR:.....	84
DESPLAZAMIENTOS FUERA DEL SECTOR.....	86
MOVILIDAD PEATONAL .....	90
MOVILIDAD DEL TRANSPORTE PÚBLICO Y COLECTIVO .....	90
MOVILIDAD EN CARRIL BICI .....	91
EL COMERCIO Y LA MOVILIDAD DE LAS MERCANCÍAS.....	92
EMERGENCIAS Y SERVICIOS URBANOS .....	93

<b>Estudio de mercado y valoración de tipologías para la determinación del coeficiente de ponderación.....</b>	<b>94</b>
<b>VIVIENDA PLURIFAMILIAR.....</b>	<b>94</b>
<b>MERCADO COMPARABLE:.....</b>	<b>94</b>
OFERTA: .....	94
DEMANDA:.....	94
PRECIOS.....	94
TENDENCIA, CICLO INMOBILIARIO Y EXPECTATIVAS. ....	95
<b>VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA.....</b>	<b>95</b>
MERCADO COMPARABLE: .....	95
OFERTA: .....	95
DEMANDA:.....	96
PRECIOS.....	96
TENDENCIA, CICLO INMOBILIARIO Y EXPECTATIVAS. ....	96
<b>EQUIPAMIENTO PRIVADO. ....</b>	<b>97</b>
MERCADO COMPARABLE: .....	97
OFERTA: .....	97
DEMANDA:.....	97
PRECIOS.....	97
TENDENCIA, CICLO INMOBILIARIO Y EXPECTATIVAS. ....	98
<b>Coeficientes de ponderación de usos.....</b>	<b>99</b>
<b>Cálculo del aprovechamientos lucrativos totales homogeneizados .....</b>	<b>99</b>
<b>Cálculo del aprovechamiento medio.....</b>	<b>101</b>
<b>Computo de la densidad máxima de viviendas en la manzana e implantación de vivienda joven.....</b>	<b>102</b>
<b>Integración del sector en su entorno (art. 94.3 y 140.2.g R.U.). .....</b>	<b>104</b>
<b>T. V – CUADRO DE SÍNTESIS de la ORDENACIÓN DETALLADA.....</b>	<b>104</b>
Cuadro 01 .....	105
Cuadro 02 .....	106
<b>DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>107</b>
<b>T I – DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>107</b>

**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES .....107**  
 Art. 1. Vigencia y aplicatoriedad del Plan General de Ordenación Urbana .....107

**T II – ORDENACIÓN DETALLADA: ORDENANZAS .....108**

**CAPÍTULO 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS.....108**  
 Art. 2. Condiciones de los usos.....108

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN .....109**

**CAPÍTULO 3. ORDENANZAS: REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS  
EDIFICATORIAS.....110**

**ORDENANZA RCB – RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE....110**

Art. 3. TIPOLOGÍA RB – Bloque lineal.....	110
Art. 4. USOS .....	110
Art. 5. PARCELACIÓN.....	111
Art. 6. VOLUMEN.....	111
Art. 7. Número máximos de viviendas .....	111
Art. 8. Condiciones particulares para la sustitución de la edificación .....	112
Art. 9. Condiciones de volumen .....	112
Art. 10. Espacios libres de parcela.....	112
Art. 11. Acceso a sótanos y semisótanos.....	113

**ORDENANZA RCT – RESIDENCIAL COLECTIVO EN TORRE .....113**

Art. 12. ORDENANZA RCT – Torre. ....	113
Art. 13. USOS .....	113
Art. 14. Parcelación y volumen. ....	114
Art. 15. Número máximos de viviendas .....	114
Art. 16. Condiciones particulares para la sustitución de la edificación .....	115
Art. 17. Condiciones de volumen .....	115
Art. 18. Espacios libres de parcela.....	115

**ORDENANZA DE TERCIARIO PRIVADO (TP) .....116**

Art. 19. Parcelas afectadas .....	116
Art. 20. Condiciones generales de edificación (TP) .....	116

**ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS .....116**

Art. 21. Parcelas afectadas .....	116
Art. 22. Condiciones generales de edificación (EQ) .....	116

**ORDENANZA DE VIARIO .....117**

Art. 23. Condiciones generales (VI) .....	117
Art. 24. Condiciones Técnicas (VI).....	118
Art. 25. Clases de viarios .....	118

**ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES .....118**

Art. 26. Condiciones generales (EL) .....	118
Art. 27. Espacios libres privados – ELP .....	119

**T III - CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....121**

**CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES .....121**

Art. 28. Ámbito de aplicación .....	121
-------------------------------------	-----

<b>T IV - DESARROLLO Y GESTIÓN.....</b>	<b>122</b>
Art. 29. Delimitación de unidades de actuación .....	122
Art. 30. Desarrollo del plan de etapas .....	122
<b>ANEXOS.....</b>	<b>123</b>
<b>Datos sintéticos del plan parcial .....</b>	<b>123</b>
Cuadro 01 .....	124
Cuadro 02 .....	125
Cuadro 03 .....	126
Cuadro 04 .....	127
<b>DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>128</b>
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>128</b>
PO-01-1 – Calificación urbanística Ordenación y distribución de usos. ....	129
PO-01-2 – Acotado de Calificación urbanística: Usos e intensidades lucrativos y no lucrativos. ....	129
PO-02 – Zonificación: sistemas generales y locales superficiados, cesiones obligatorias.....	129
PO-03.1 - Red viaria: alineaciones y rasantes.....	129
PO-03.2 - Red viaria: aparcamientos, transporte público y gestión de residuos .....	129
PO-04.1 – Servicios urbanos: saneamiento.....	129
PO-04.2 – Servicios urbanos: saneamiento de pluviales.....	129
PO-04.3 – Servicios urbanos: abastecimiento .....	129
PO-04.4 – Servicios urbanos: electricidad .....	129
PO-04.5– Servicios urbanos: alumbrado público.....	129
PO-04.6 – Servicios urbanos: telecomunicaciones.....	129
PO-04.7 – Servicios urbanos: instalación de gas .....	129
PO-05 - Delimitación de unidades de actuación .....	129
PO-06 - Edificación orientativa.....	129
<b>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO .....</b>	<b>130</b>
OBRAS DE URBANIZACIÓN: quedan recogidos todos los gastos necesarios para la ejecución del sistema general interior, así como viales, parques, jardines, infraestructuras necesarias para la realización de los solares. Según las previsiones contempladas en el presente documento.....	131
ESTIMACIÓN DE COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN.....	132
<b>Análisis de viabilidad y sostenibilidad económica .....</b>	<b>133</b>
<b>Cumplimiento del art. 142.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León .....</b>	<b>135</b>
<b>Anexos documentales .....</b>	<b>140</b>

<b>Subsanación de incidencias Informe Ayto. 18 de junio de 2013, para aprobación definitiva.....</b>	<b>140</b>
<b>Informe de Alegaciones en periodo de información pública.....</b>	<b>143</b>
<b>Informe sobre dictamen de tramitación emitido por la C.H.D. ....</b>	<b>144</b>
Actualización de propietarios .....	144
Terrenos expropiados margen de la acequia.....	145
Terrenos de las parcelas catastrales 20 y 21. ....	145
Canalización de aguas pluviales.....	145
Consolidación de taludes.....	146
<b>Informe sobre dictamen de tramitación emitido por el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.....</b>	<b>146</b>
<b>Informe CHD 6 de marzo de 2014 .....</b>	<b>148</b>
<b>Consultas a empresas prestadoras de servicios.....</b>	<b>149</b>
<b>RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2011, de la Delegación Territorial de Palencia, por la que se hace pública la Decisión Motivada de No Sometimiento al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.....</b>	<b>150</b>
<b>DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.....</b>	<b>151</b>
<b>ORDEN FOM/1848/2008 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA ..</b>	<b>151</b>
<b>AUTORÍA DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>2</b>
<b>PLANOS .....</b>	<b>3</b>
PI - 01 - Situación y Clasificación.....	3
PI - 02 - Ordenación del Plan General. Delimitación de sector.....	3
PI - 03 - Levantamiento topográfico .....	3
PI - 04 - Plano de estructura de la propiedad .....	3
PI - 05 - Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación.....	3
PI - 06 – Dotaciones urbanísticas .....	3
PO-01-1 – Calificación urbanística Ordenación y distribución de usos. ....	3
PO-01-2 – Acotado de Calificación urbanística: Usos e intensidades lucrativos y no lucrativos. ....	3
PO-02 – Zonificación: sistemas generales y locales superficiados, cesiones obligatorias.....	3
PO-03.1 - Red viaria: alineaciones y rasantes .....	3
PO-03.2 - Red viaria: aparcamientos, transporte público y gestión de residuos .....	3
PO-04.1 – Servicios urbanos: saneamiento.....	3
PO-04.2 – Servicios urbanos: saneamiento de pluviales.....	3
PO-04.3 – Servicios urbanos: abastecimiento .....	3
PO-04.4 – Servicios urbanos: electricidad .....	3
PO-04.5– Servicios urbanos: alumbrado público.....	3
PO-04.6 – Servicios urbanos: telecomunicaciones.....	3
PO-04.7 – Servicios urbanos: instalación de gas .....	3
PO-05 - Delimitación de unidades de actuación .....	3
PO-06 - Edificación orientativa.....	3

# DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

## ANTECEDENTES

Se redacta el presente plan parcial de ordenación por encargo de los propietarios de terrenos dentro del ámbito del sector, PALLART S.A., y Bárbara Doyague Tejedo .

### Justificación del documento para Aprobación Definitiva

El plan parcial está pendiente de aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Palencia.

Desde el último trámite de exposición pública ha sido emitido informe vinculante por la Confederación Hidrográfica del Duero (acequia de Palencia), recibido por el Ayuntamiento el 18 de marzo de 2014 (requerimiento municipal de 26 de marzo de 2014).

En función del contenido del informe de la administración hidráulica y de la conclusión del mismo, se han ajustado las determinaciones de ordenación detallada referentes a la distancia de los elementos de urbanización derivados de la ejecución del plan parcial respecto de la **Línea de pie de terraplén**.

Ello ha obligado al reajuste de la configuración de las manzanas 3 y 4, que han sido variadas en cuanto a la forma geométrica de la parcela manteniendo la superficie de las mismas.

Asimismo ha sido necesario el reajuste leve de los viales A y G.

Los detalles de la ordenación detallada final, que cumple íntegramente con las prescripciones del informe de Confederación Hidrográfica se recogen en los planos de ordenación detallada.

Los ajustes referentes a la red viaria se reflejan en los planos PO-3.1 y PO-3.2.

Además, ha sido necesario efectuar el **recálculo del aprovechamiento medio**, a consecuencia del contenido del Informe de la Confederación que prescribe que las parcelas 10 y 11 del plan parcial, no son desafectables del dominio público hidráulico porque es una infraestructura de riego aneja al Canal de Palencia.

En consecuencia, ha sido necesario computar dichas parcelas, las cuales ocupan una superficie de 1.263,53 m<sup>2</sup>, como dominio público preexistente (art. 107.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Asimismo, derivado del contenido del informe hidráulico, se prevé las siguientes actuaciones:

- 1) la conexión de la **evacuación de aguas pluviales** procedentes de la ladera con la red de pluviales que se construya para el sector.
- 2) la reposición del **servicio de riego** de la acequia mientras existan regantes dados de alta en el elenco.
- 3) respecto del **muro de contención** a construir, para la definición del detalle final del mismo se estará a las prescripciones que en su momento establezca la Confederación cuando se le presente el Proyecto de Urbanización (conclusión final de informe).

## **T I – CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.**

### **Situación de los terrenos**

El sector, que ocupa una superficie de 93.824,80 metros cuadrados está situado al este del término municipal lindando con el vecino municipio de Villalobón.

Al mismo se accede desde su lado sur a través de la Carretera de Villalobón, que acota el sector, por este extremo comunicándolo con la ciudad.

El sector linda por su lado norte con la acequia de Palencia Y por su lado oeste linda con el Sector Industrial conocido como el *Poligonal* (PERI 4 del PGOU).

## **Topografía**

La topografía del sector oscila entre las cotas 747,00 de la acequia de Palencia y la 739,00 a la que se sitúa la actual glorieta de acceso a la Avda Comunidad Europea.

Se aprecia una ligera pendiente de los terrenos desde el extremo este (cota 742,00 - Villalobón) al oeste (cota 747 – glorieta Comunidad Europea).

## **Características naturales del territorio: suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.**

Los terrenos están situados en plena terraza fluvial del Río Carrión constituyendo su base fundamentalmente *conglomerados, gravas, arenas, limos y arcillas*.

Los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, forman parte del Mioceno de la Cuenca del Carrión. Predominan las arcillas, junto con las gredas y pudingas, todas ellas vindobonienses, areniscas y margas, igualmente miocénicas.

El terreno, destinado parcialmente a la agricultura, tiene una capa superficial de tierra vegetal de 60-70 cm., situada sobre un banco de arcilla y greda, de profundidad variable bajo el que subyacen los terrenos de aluvión antes citados.

El sector carece de cursos naturales de agua.

En el interior del mismo existen algunas canalizaciones de riego por pie, que parten de la Acequia de Palencia hacia el Sector denominado Área 7.

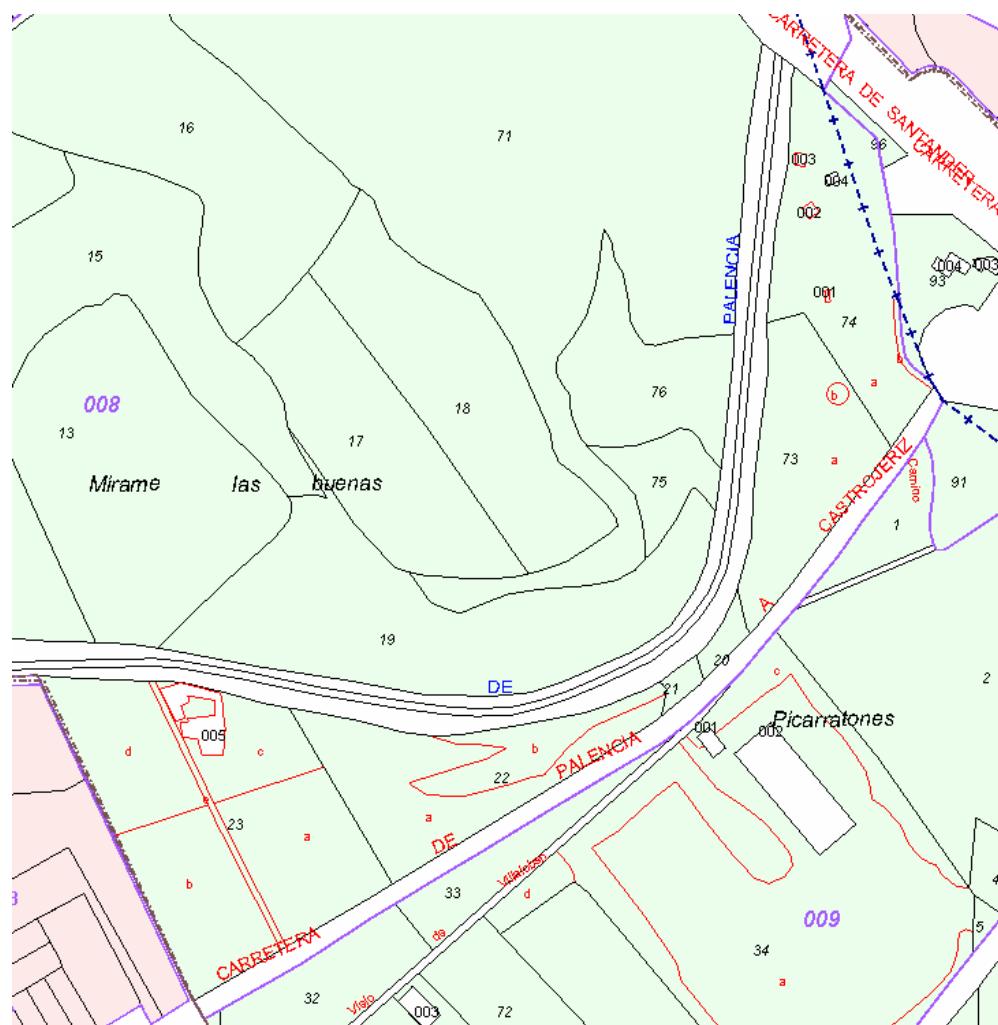
## **Estructura de la propiedad del suelo**

La estructura de la propiedad del suelo mantiene la configuración inicial de las distintas fincas agrícolas incluidas en el sector, sin que hayan experimentado las mismas ningún tipo de subdivisión o agregación. Todas ellas son fincas que van de Carretera de Villalobón a Acequia de Palencia.

Se trata de un parcelario procedente de la explotación agrícola, con destino preferente a cultivos de regadío y algunas piezas destinadas a cultivo de huerta.

No se aprecian impactos sobre el parcelario original de base agropecuaria, si bien algunas de las fincas no son objeto de cultivo en la actualidad y una de ellas soporta una instalación de fabricación de hormigón.

El parcelario catastral es el siguiente:



En la actualidad todas las fincas se encuentran incluidas dentro del **catastro de suelo rústico**.

Dentro de la relación de los planos de información, se incluye el **Plano de Estructura de la propiedad**, que se ha elaborado a partir del levantamiento topográfico realizado, de su contraste con la cartografía catastral.

No se incluye en el plan parcial una delimitación exacta de las superficies de cada una de las fincas, ya que dicha definición con exactitud legal sólo puede hacerse a partir del contraste con la información disponible en el registro de la propiedad y en los títulos de propiedad de las fincas afectadas. Será en el momento

de la redacción de los proyectos de actuación y reparcelación en ejecución de la actuación cuando se proceda a la delimitación superficial de las fincas.

En el sector existe una pequeña superficie afecta al **dominio público**, constituido por los antiguos caminos de servicio a la Acequia de Palencia. No existen caminos de dominio público en el interior del sector.

### Relación de propietarios

La relación de propietarios afectados por el presente plan parcial es la que sigue:

FINCA	PROPIETARIO	DOMICILIO	REFERENCIA CATASTRAL
SG VIAL	AYUNTAMIENTO		SIN REF
	FRUTAS DELGADO		4429802UM7542N0001WI
	PROMOSTAR S.L.		4429815UM7542N0001MI
	PROMOSTAR S.L.		4429801UM7542N0001HI
	PALLART S.L.		4429816UM7542N0001OI
	BÁRBARA DOYAGUE		34900A008000230000JB
sector	PALLART S.L.		4429816UM7542N0001OI
	PROMOSTAR S.L.		4429801UM7542N0001HI
	BÁRBARA DOYAGUE		34900A008000230000JB
	CONSTRUCCIONES FÉLIX BARANDA		34900A008000220000JA
	SL y JULIO CUESTA ANDRES		34900A008000210000JW
	Confederación Hidrográfica del Duero		34900A008000200000JH
	Confederación Hidrográfica del Duero		34900A008000730000JD
	CEMEX S.A.		34900A008000740000JX
	JULIO CUESTA ANDRES		34217A506000930000AJ
	desconocido		SIN REF
SG EXT	AYUNTAMIENTO		SIN REF
	AYUNTAMIENTO		SIN REF
	PRYCONSA		34900A008000090000JJ

### Dotaciones urbanísticas existentes

El sector por su lado sur es colindante al vial de la **Carretera de Villalobón**, por donde se accede al mismo. Se trata de un vial público de cierta entidad, que forma parte de la red básica del sistema general viario del vigente plan general de

ordenación urbana, estando previsto su futuro desdoblamiento de los carriles del mismo.

En la esquina sur del sector ha sido construida por el Ayuntamiento una glorieta de acceso a la Avda de la Comunidad Europea que a su vez conecta con lo que será el futuro vial de sistema general en dirección norte, para el que el sector 6 debe proporcionar los terrenos necesarios situados entre la Carretera de Villalobón y la Acequia de Palencia.

El **interior del sector** carece de dotaciones urbanísticas.

Como se ha indicado no existen en el interior del sector caminos públicos.

#### **Otros usos del suelo existentes: edificaciones e infraestructuras existentes**

El **parcelario** en los terrenos afectados por el presente plan es de origen agrícola en su totalidad.

Desde hace ya algunos años, una parte del mismo, sobre todo la situada al lado este, que es colindante con el municipio de Villalobón, se han dejado de cultivar, encontrándose, bien en estado de baldío a la espera de su desarrollo urbanístico.

Existe una antigua planta de fabricación de hormigón sin uso en la actualidad, es estado deficiente de conservación.

Existen de tres pequeñas **edificaciones** de 84, 24 y 11 m<sup>2</sup> respectivamente en la finca de su propiedad catastral 34900A008000740001KM, situada al este del sector.

Asimismo existe una **explotación agraria** en la parcela catastral 34900A008000230000JB, existiendo sobre la misma una vivienda y un conjunto de edificaciones de uso agrícola asociadas a la explotación y a la vivienda.

En el entorno inmediato del sector se localizan las siguientes redes de **infraestructuras**:

Red de **saneamiento** de servicio a la Avda de Cuba de diámetro 300 Ø, sobre la Ctra. de Villalobón.

La red de **abastecimiento de agua** de diámetro 350 Ø, de servicio a la Avda de Cuba.

Existen dos líneas de **gas natural enterradas** situadas al este del sector.

Asimismo, el sector se encuentra atravesado por dos líneas de **energía eléctrica** de media tensión , y por dos líneas **telefónicas** que atraviesan el sector en sentido norte-sur.

Formando el límite norte del sector se sitúa la **acequia de Palencia**, infraestructura que daba servicio de riego a las fincas agrícolas de la zona, y transcurre hasta el vecino municipio de Villamuriel.

### **USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

En el ámbito del sector existen algunas edificaciones: una **vivienda** con **edificios anejos** ligada a la explotación de la huerta, los edificios e instalaciones de la **planta de hormigón** precitada, y de más reciente construcción, alguna pequeña **edificación de recreo** situada en el extremo este, lindando con Villalobón.

Todos ellos se encuentran fuera de ordenación al ser incompatibles con la ordenación resultante del plan parcial.

Las edificaciones e instalaciones deben ser demolidas en ejecución de las previsiones del plan parcial.

Al efecto se han hecho las previsiones oportunas en el estudio económico financiero para su indemnización a favor de los propietarios, previéndose el **traslado de la industria** y la existencia de un **derecho de realojo y retorno** de aquellas personas para las que la vivienda constituye su **vivienda habitual**.

## T II – DETERMINACIONES VIGENTES.

### **Cap. 0 – Cumplimiento de leyes**

Para la elaboración del plan parcial se han tenido en cuenta expresamente las previsiones legales recogidas en la legislación urbanística expresamente aplicables, en particular las siguientes:

**Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de Gestión urbanística Real Decreto 3.288/1978.**

Se ha elevado a la Junta de Castilla y León solicitud para la determinación o no de **evaluación de impacto ambiental** (art. 16 del Real Decreto Ley 1/2008). Se aporta copia de dicha solicitud y se incluye la misma en el anexo documental del presente plan parcial.

Asimismo se han tenido en cuenta a la hora de diseñar la urbanización, las previsiones de la **LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE CASTILLA Y LEÓN Y EL DECRETO 217/2001** que la desarrolla, cuyas determinaciones detalladas aplicables son las siguientes:

#### Artículo 16.– Principios Generales.

1.– A los efectos de la aplicación del presente capítulo se deberá entender por espacio de paso libre mínimo aquel que estando destinado al uso de peatones presenta una anchura de paso libre de 1,20 metros y una altura de paso libre de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presente una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

2.– Con carácter general se considerarán convertibles los elementos del mobiliario urbano, los vados, los pasos de peatones, los aparcamientos reservados, y las rejillas y rejillas en los pavimentos.

3.– Se entenderá que no se afecta a la configuración esencial de un elemento, cuando en su transformación no pierde su significado histórico, artístico, paisajístico y/o de otro tipo análogo o un uso que por motivos de interés público conviene preservar.

4.– Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

Cuando por graves dificultades físicas o técnicas no se pueda cumplir con las exigencias de accesibilidad, deberá justificarse. El documento

que lo contemple, deberá ser presentado ante la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras, que deberá emitir informe en el plazo máximo de tres meses, proponiendo las medidas correctoras si fuera preciso, que tendrán carácter vinculante.

Artículo 17.– Mobiliario Urbano.

1.– Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale dentro de los espacios libres de uso público, y en los itinerarios peatonales, se dispondrá de acuerdo con las condiciones de accesibilidad, respetando el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de la edificación.

2.– Aquellos elementos fijos o móviles, salientes de fachada, respetarán al menos el espacio de paso libre mínimo. No se considerará invasión del espacio de paso, los salientes de fachada iguales o inferiores a 0,08 metros o aquellos otros que siendo fijos no superen 0,20 metros, tengan una altura igual o superior a 1,00 metro y se prolonguen hasta la rasante.

3.– El mobiliario urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal, y si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado al menos 0,15 metros de su borde.

4.– Las terrazas de hostelería, puestos de venta ambulante y análogos no podrán invadir el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de la edificación, salvo que presenten las siguientes características:

a) Tendrán un cerramiento provisional rígido que delimite el espacio en que se desarrolla la actividad. Este cerramiento presentará una abertura para el paso al interior, máxima de 2 metros. La altura del cerramiento no será inferior a 1,00 metro, y no podrá estar separado de la rasante más de 0,05 metros.

b) Respetará el espacio de paso libre mínimo, medido desde el cerramiento provisional.

5.– Condiciones Específicas para elementos del Mobiliario Urbano. Además de lo dispuesto en los apartados precedentes del presente artículo deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

a) Semáforos. Dispondrán de sistemas de emisión de sonidos u otra solución técnica de eficacia equivalente, que no sea ni estridente ni molesto. Las características y la ubicación se determinarán por los respectivos Ayuntamientos, que consultarán con las asociaciones de discapacitados afectadas. El tipo e intensidad no influirán negativamente en la calidad ambiental de la zona en que se ubiquen. Si el semáforo tiene botonera, ésta se situará entre 0,90 y 1,20 metros medidos desde la rasante.

b) Papeleras, buzones y elementos análogos. Todos los elementos deberán permitir su uso a una altura entre 0,90 y 1,20 metros medidos desde la rasante. Se diseñarán de forma que no presenten aristas ni elementos cortantes.

c) Bebederos. Tendrán una boca situada a una altura entre 0,85 y 1,00 metros, y si tienen mando de accionamiento, éste no superará la

altura mencionada, y será fácilmente operable por personas con problemas de manipulación. El acceso al mismo dispondrá de un espacio que permita inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.

d) Bancos. En todos los espacios públicos que se instalen bancos, al menos uno, tendrá el asiento situado a una altura comprendida entre 0,40 y 0,50 metros desde la rasante y dispondrá de respaldo y reposabrazos.

e) Bolardos. Serán de un solo fuste, con una altura mínima de 0,60 metros medida desde la rasante, con una separación entre ellos que estará comprendida entre 1,20 y 2,50 metros.

f) Puntos de Información y otros elementos interactivos análogos. Si la información es interactiva, deberán tener los diales a una altura entre 0,90 y 1,20 metros medida sobre la rasante, y perfectamente contrastados, diseñados para que puedan ser utilizados por personas con problemas de manipulación.

g) Ascensores en el espacio de uso público. Además de cumplir lo establecido en el apartado correspondiente sobre sus condiciones específicas de accesibilidad deberán estar señalizados con pavimento táctil por franja perimetral entre 0,90 y 1,20 metros de ancho.

h) Mostradores y ventanillas. Aquellos que se dispongan para la atención al público, deberán tener al menos un tramo situado entre 0,75 y 0,80 metros medidos desde la rasante, un mínimo de 1,00 metro de desarrollo longitudinal, con hueco inferior de al menos 0,70 metros de altura y 0,50 metros de fondo libres. Dispondrán de un espacio previo en el cual pueda inscribirse como mínimo un círculo de 1,20 metros de diámetro, libre de obstáculos.

i) Cabinas móviles de W.C. Deberán cumplir las mismas especificaciones previstas en el artículo 9.3.2 del presente Reglamento.

#### Artículo 18.– Itinerarios peatonales.

1.– Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito exclusivo de peatones o mixto de peatones y vehículos.

2.– Cuando el itinerario peatonal tenga carácter exclusivo para peatones, la zona de tránsito peatonal deberá estar protegida del tránsito rodado.

3.– Los itinerarios peatonales mixtos son aquéllos en los que, por la baja densidad del tráfico rodado, es compatible su utilización sin conflictos por los vehículos y por las personas. En estos itinerarios se podrá medir el espacio de paso libre mínimo en la propia calzada.

También se considerará que un itinerario es mixto cuando forma parte de un núcleo urbano inferior a 500 habitantes, a excepción de las travesías si las hubiere, y en aquéllos con población superior, cuando debido a medidas administrativas o físicas, se pueda considerar la ausencia de conflictos. En los núcleos con población superior a 500 habitantes, tendrán acceso exclusivo a estas áreas, los vehículos de

transporte y servicio público de personas, los de los residentes, y los de carga y descarga en las horas que se les permita, estando limitada la velocidad máxima a todos ellos a 20 Km./h.

En las travesías de los núcleos de población inferior a 500 habitantes, se deberá garantizar la separación entre el tráfico peatonal y el rodado.

4.- Los itinerarios peatonales deberán reunir al menos las siguientes características:

a) Garantizarán el espacio de paso libre mínimo, que se medirá desde la línea de la edificación. Cuando no se pueda garantizar el mismo por la acera, se deberá establecer un itinerario mixto.

b) La pendiente transversal máxima será del 2%, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 23 y 25 de este Reglamento cuando aparezcan vados.

c) La pendiente longitudinal, en la medida en la que la topografía lo permita será inferior o igual al 6%. Cuando se produzcan rupturas de nivel se utilizarán escaleras y rampas con las exigencias establecidas en los artículos 29, 30 y 31 del presente Reglamento.

d) Cuando la separación entre el tránsito peatonal y rodado se realice mediante bordillos, éstos presentarán un desnivel con relación a la calzada que deberá estar comprendido entre 0,10 y 0,15 metros, salvo lo previsto en las zonas de vados.

e) En toda vía pública del núcleo urbano, se deberá garantizar el paso del tránsito peatonal.

5.- En el planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización o análogos cuando no se puedan garantizar las características de los itinerarios peatonales, se deberá justificar tal imposibilidad y establecer las medidas alternativas para mejorar la accesibilidad.

#### Artículo 19.- Aceras.

1.- Son los elementos del itinerario peatonal que específicamente están concebidos para el tránsito peatonal. Formarán parte de la red de los itinerarios peatonales.

2.- Las características que deben reunir son las mismas que las exigidas para los itinerarios peatonales.

3.- En los itinerarios peatonales mixtos, si hay acera y ésta no permite el espacio de paso libre mínimo, deberá tener vados en la zona de acceso a todos los edificios o espacios de uso público y las instalaciones comunitarias de las viviendas.

4.- Deberán establecerse aceras, o en su defecto, espacios peatonales mixtos, en toda línea de edificación en la que haya o se prevea algún acceso a los edificios.

5.- Si la acera lindara con un jardín o espacio público, dispondrá en ese límite de un bordillo entre 0,10 y 0,15 metros elevado sobre la misma. Si además separa un espacio con fuerte pendiente, deberá establecerse un elemento protector, con una altura mínima de 1,00 metros, que incluso podrá ser vegetación densa.

**Artículo 20.– Pavimentos de los itinerarios peatonales. (Anexo IV).**

1.– Serán no deslizantes tanto en seco como en mojado, continuos y duros.

2.– Se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto del pavimento, en vados, comienzo y final de rampas y escaleras, paradas de autobuses y análogos. El pavimento táctil que se use para los vados y sus franjas de señalización, será diferente del resto del pavimento de señalización. Se entenderá que se cumple la característica de color contrastado cuando el pavimento táctil esté bordeado por una franja perimetral de entre 0,30 y 0,40 metros de color claramente contrastado.

3.– Las franjas de pavimento táctil tendrán una anchura no inferior a 0,90 metros ni superior a 1,20 metros. Todas las franjas de pavimento táctil que se coloquen deberán llegar con la anchura mencionada hasta la línea de la edificación que esté más próxima, y se colocarán en sentido perpendicular a la dirección de la marcha.

4.– Se evitará la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.

5.– Cada Ayuntamiento acordará un único criterio respecto a la simbología, color y textura del pavimento táctil, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas.

**Artículo 21.– Rejas, rejillas y registros dentro de los itinerarios peatonales.**

Las rejas, rejillas y tapas de registro de las redes de instalaciones, tragaluces de sótanos e instalaciones similares, deberán estar enrasadas con el pavimento adyacente y carecerán de cualquier encuentro que sobresalga. La abertura máxima de las rejas y rejillas en la dirección de la marcha será igual o inferior a 0,02 metros.

**Artículo 22.– Árboles y Alcorques en los itinerarios peatonales.**

La plantaciones de árboles y similares, no invadirán los itinerarios peatonales con troncos inclinados más de 15 grados, en la altura que garantiza el espacio de paso libre mínimo. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos enrasados con el pavimento adyacente, que no serán deformables de forma perceptible bajo la acción de pisadas o rodadura de vehículos. En estos elementos de cubrición no se permitirán aberturas de más de 0,02 metros en la dirección de la marcha.

**Artículo 23.– Vados peatonales. (Anexo IV).**

1.– Para resolver desniveles inferiores o iguales a 0,15 metros en los itinerarios peatonales, se utilizarán vados, que presentarán, al menos, las siguientes características:

a) Se señalarán con pavimento táctil en toda su superficie.

b) Partirá del vado una franja señalizadora entre 0,90 y 1,20 metros de ancha con el mismo material, situada en el eje del vado y se prolongará hasta la línea de la edificación más próxima si la hubiere, y quedando a una distancia no superior a 0,90 metros separado de la esquina. Cuando se produzca la intersección de dos franjas, se formará

un rectángulo de pavimento táctil cuyos lados estarán comprendidos entre 1,60 y 1,80 metros, y se continuará la que con menor recorrido llegue a la línea de la edificación.

c) El resalte que presente el vado con relación al nivel inferior no será superior a 0,03 metros, que deberá redondearse o achaflanarse. Con resaltos entre 0,02 y 0,03 metros se achaflanará. La pendiente máxima de los chaflanes no superará el 25%.

d) La pendiente de los planos de formación de los vados no superará el 12%, salvo lo previsto para los chaflanes en los resaltos.

e) La embocadura del vado no será inferior a 1,80 metros.

2.- Se permitirán tres tipos de vados:

a) Vado de tres planos. El vado se construirá con tres planos inclinados. Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.

b) Vado de dos planos. Se producirá por rebaje de la acera con dos planos inclinados, uno a cada lado de una plataforma horizontal de al menos 1,80 metros de longitud y con una pendiente transversal máxima del 2%, que tendrá el ancho total de la acera.

c) Vado un plano. Se realizará con un solo plano con los flancos protegidos por barandillas o elementos fijos. Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.

3.- Para la elección del tipo del vado se tendrá en cuenta la anchura de la acera, siendo preferente el uso del vado de tres planos.

Artículo 24.- Pasos de peatones. (Anexo IV).

1.- Son los espacios de paso de los peatones a través de la calzada cuando el itinerario no es mixto.

2.- El ancho mínimo de los pasos de peatones será de 1,80 metros, y en todo caso la dimensión total del vado.

3.- El paso de peatones se señalará sobre el pavimento por franjas de color contrastado de 0,50 metros por el ancho total del paso, cada 0,50 metros.

4.- Se construirán de modo que su desarrollo se realice de forma perpendicular al eje de la calle y no se permitirán pasos de peatones con directriz oblicua. Todos los pasos de peatones, se indicarán con señales verticales perfectamente visibles, tanto para los vehículos como para los peatones.

5.- Los pasos de peatones pueden ser de dos tipos:

a) Paso de peatones al nivel de la acera. Cuando el paso de peatones se produzca conservando la rasante de la acera, el ancho mínimo del mismo será de 1,80 metros y debe coincidir con el ancho total del vado, y todo él estará acabado con pavimento táctil, con la consistencia adecuada para soportar el tráfico rodado.

La pendiente entre la rasante del paso y la de la calzada, no será superior al 12%, en el sentido longitudinal de la calzada.

b) Paso de peatones al nivel de la calzada. Para resolver el paso de la cota de la acera a la de la calzada, se dotará al paso de peatones de un vado que reúna las características señaladas en el artículo 23.

6.– Si el paso de peatones atraviesa una mediana o isleta intermedia, cumplirá las características expuestas para los vados. En caso contrario estará enrasado con la calzada. Su ancho será el mismo que el del paso de peatones.

Artículo 25.– Vados para entrada y salida de vehículos.

1.– No podrán cambiar la rasante de la acera en los primeros 0,90 metros medidos desde la alineación de la edificación.

2.– No utilizarán pavimento táctil del tipo que se emplee en el municipio para señalar vados peatonales u otro tipo de elementos.

3.– Para resolver el encuentro entre la calzada y la acera, se utilizarán bordillos achaflanados o solución equivalente.

Artículo 26.– Pasos elevados para peatones.

Tendrán una anchura mínima de 1,80 metros libres. Tanto las escaleras como las rampas cumplirán las especificaciones de su apartado correspondiente. Deberán garantizar el uso por cualquier persona. A todos los efectos, cumplirán las condiciones establecidas para los itinerarios peatonales.

Artículo 27.– Pasos subterráneos para peatones.

Tendrán una anchura mínima de 1,80 metros y una altura libre de al menos 2,20 metros. Se deberá garantizar de forma continua una iluminación adecuada según lo dispuesto en el artículo 33 del presente Reglamento en su horario de funcionamiento. A todos los efectos se cumplirán las demás características de los itinerarios peatonales.

Artículo 28.– Parques, jardines y espacios libres de uso público.

1.– Todos aquellos parques y jardines y espacios de uso público deberán estar Integrados dentro de los itinerarios peatonales del suelo urbano.

2.– Los parques y jardines que contengan servicios o instalaciones de uso público deberán contar con itinerarios peatonales accesibles que los enlacen. Les serán de aplicación las especificaciones de mobiliario urbano a los elementos contenidos en ellos.

3.– Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, ésta tendrá una compacidad no inferior al 90% PROCTOR.

Artículo 29.– Escaleras en el espacio urbano.

1.– Se exigirán las condiciones en el nivel de accesibilidad adaptado del apartado 2.1 del artículo 8 de este Reglamento, a excepción de los sub-apartados h) y j).

2.– Deberán estar señalizados mediante franja de pavimento táctil diferente del de los vados, de color contrastado, que será determinado por cada Ayuntamiento, oídas las asociaciones de discapacitados

afectadas. La franja tendrá una anchura entre 0,90 y 1,20 metros y se colocará desde el comienzo y/o final de la escalera hasta la línea de la edificación, con los mismos criterios que en los vados.

Artículo 30.– Rampas en el espacio público.

1.– Se exigirán las condiciones en el nivel de accesibilidad adaptado del apartado 2.2 del artículo 8 de este Reglamento, a excepción del sub-apartado f).

2.– Deberán estar señalizadas mediante franja de pavimento táctil diferente del de los vados, de color contrastado, que será determinado por cada Ayuntamiento, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas. La franja tendrá una anchura entre 0,90 y 1,20 metros y se colocará desde el comienzo y/o final de la rampa hasta la línea de la edificación, con los mismos criterios que en los vados.

Artículo 31.– Pasamanos y barandas de rampas, escaleras y pasos elevados de peatones.

Presentarán las mismas características que las exigidas en apartado 2.3 del artículo 8 del presente Reglamento.

Artículo 32.– Escaleras y rampas mecánicas en el espacio libre de uso público.

Presentarán las mismas características que las exigidas los apartados 2.4 y 2.5 del artículo 8 del presente Reglamento.

Artículo 33.– Iluminación Exterior en el espacio urbano.

1.– Las fuentes de luz se colocarán evitando que produzcan deslumbramientos. En esquinas e intersecciones se colocarán luminarias, de modo que sirvan de guía de dirección. En el resto del itinerario se colocarán alineadas.

2.– Se deberán dotar a los itinerarios peatonales más transitados de niveles de iluminación adecuados, compatibles con el ahorro energético.

3.– Los pasos elevados y subterráneos, en su horario de utilización, si lo hubiere, deberán estar dotados de óptimos niveles de iluminación, y en servicio cuando por falta de iluminación natural así se precise.

Artículo 34.– Protección y señalización de obras y andamios en el espacio de uso público.

1.– Todas las obras deberán estar señalizadas y contar con elementos de protección que reúnan las siguientes características:

a) Deberán ser rígidos, no pudiéndose utilizar cintas, cuerdas o similares.

b) Se situarán separados de las obras al menos 0,50 metros.

c) Tendrán una altura de al menos 0,90 metros. Cuando la protección se realice con elementos horizontales estarán separados entre sí a una distancia máxima de 0,30 metros.

d) Carecerán de cantos vivos, y no tendrán ningún elemento que invada la zona de paso que sobresalga más de 0,08 metros de la línea de vallado. Si el apoyo de las mismas supera esta dimensión, se le dotará de zócalo, que, en su caso, tendrá una altura no inferior a 0,10

metros medidos desde la rasante.

e) Serán de color contrastado con el entorno.

2.- Si fuera preciso utilizar la calzada como trazado alternativo para salvar el itinerario peatonal, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se elegirá de forma preferente, aquel que esté enrasado con la cota de la acera. En caso contrario se utilizará o bien un rebaje de la acera como el establecido para los vados, o la utilización de rampas provisionales perfectamente fijadas al soporte, con las pendientes máximas establecidas para los vados.

b) Se utilizará doble vallado, uno del lado de las obras y otro del lado de la calzada.

c) La anchura libre del trazado provisional, será, al menos, la del espacio de paso libre mínimo.

d) Todos los elementos que se utilicen para la formación de itinerarios alternativos deberán cumplir las condiciones de no deslizamiento exigidas para los itinerarios peatonales.

e) Se señalizará para la advertencia del tráfico rodado con señales estáticas y con luces intermitentes las 24 horas del día, al menos al principio y al final de la invasión.

f) Los elementos provisionales de protección a nivel del solado se colocarán de forma que los encuentros se produzcan por planos sucesivos enrasados con el pavimento y con el elemento de protección.

3.- Si las obras se producen en las aceras, sin que por sus dimensiones se esté obligado a invadir la calzada, se deberá intentar conseguir que el espacio de paso libre mínimo quede garantizado del lado de la edificación. Si esto no fuera posible, y quedara una dimensión inferior a 0,90 metros, el vallado llegará hasta la línea de la edificación, debiendo quedar señalizado con cartel de aviso a ambos lados de la zona de obras.

4.- Si el andamiaje o las obras reducen la zona de paso de vehículos, la protección deberá estar provista con señalización estática, y con luces intermitentes, al menos al principio y al final del estrechamiento.

5.- Cuando no se pueda establecer un itinerario provisional, se establecerá un itinerario alternativo, que deberá estar convenientemente señalizado hasta superar la zona de obras.

6.- Si la zona de obras afectara a uno o varios accesos a edificios, servicios o instalaciones, deberán estar vallados con los mismos criterios que para el resto de los itinerarios alternativos, no pudiendo en ningún caso dejar un espacio libre inferior al que garantiza el espacio de paso libre mínimo.

#### Artículo 35.- Aparcamientos.

Los aparcamientos reservados para vehículos con personas con movilidad reducida, se ajustarán a las especificaciones establecidas en el Artículo 5 del presente Reglamento. El área de acercamiento, además, deberá encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

Artículo 36.– Tarjeta de estacionamiento.

1.– Beneficiarios de la tarjeta. Serán beneficiarios las personas con discapacidad con reconocimiento de grado de minusvalía superior o igual al 33%, y con movilidad reducida, con independencia de su condición de conductor del vehículo en el que se desplacen.

2.– La condición de movilidad reducida será determinada por el organismo competente en materia de servicios sociales. Para ello se utilizará el baremo que figura en el anexo V.

3.– Se considera uso inapropiado de la tarjeta el efectuado por persona distinta del titular de la misma.

4.– La tarjeta de estacionamiento seguirá un modelo uniforme de acuerdo con lo recomendado por el Consejo de Europa, que se recoge en el Anexo VI del presente Reglamento.

5.– La vigencia de la tarjeta de estacionamiento será de 5 años para aquellas personas con movilidad reducida permanente, o del tiempo determinado en la correspondiente resolución administrativa para aquellas personas cuya condición de movilidad reducida es temporal.

6.– El Ayuntamiento que expide la tarjeta suministrará así mismo a la persona beneficiaria, un documento que resuma las condiciones de utilización de la tarjeta en otras comunidades autónomas y en los distintos países miembros de la Unión Europea.

7.– La Administración de la Comunidad de Castilla y León creará un registro único de tarjetas sobre la base de la información que cada 6 meses remitirán los Ayuntamientos que concedan en su ámbito territorial dichos beneficios.

Asimismo es de aplicación la Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) y el Documento Técnico que desarrolla las **CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS, APROBADO POR ORDEN VIV/561/2010**, de 1 de febrero (Boe nº 61, de 11 de marzo de 2010).

Expresamente son de aplicación las siguientes previsiones del documento técnico:

## CAPÍTULO V

### Elementos de urbanización

#### Artículo 10. Condiciones generales de los elementos de urbanización.

1. Se consideran elementos comunes de urbanización las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado de uso peatonal, tales como pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, abastecimiento y distribución de aguas, alumbrado público, jardinería, y todas aquellas que materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística. Los elementos de urbanización vinculados al cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares se desarrollan en el capítulo VI.

2. El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

3. Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

#### Artículo 11. Pavimentos.

1. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurarán su continuidad y la inexistencia de resaltes.

2. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45.

#### Artículo 12. Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

1. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

2. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

- a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.
- b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.
- c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
- d) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto en el párrafo 3 del presente artículo. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.
- e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

#### Artículo 13. Vados vehiculares.

1. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.

2. Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

#### Artículo 14. Rampas.

1. En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm y que cumplan con las siguientes características:

- a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima de 10 m.
- b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud.
- c) La pendiente transversal máxima será del 2%.
- d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 m cuando los tramos se desarrolle en directriz recta.
- e) El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11.

2. Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán barandillas de protección o

zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en el artículo 30.

3. Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

4. Se señalizarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

#### Artículo 15. Escaleras.

1. Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible, deberán ubicarse colindantes o próximas a ésta.

2. Los tramos de las escaleras cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán 3 escalones como mínimo y 12 como máximo.
- b) La anchura mínima libre de paso será de 1,20 m.
- c) Su directriz será preferiblemente recta.

3. Los escalones tendrán las siguientes características:

a) Una huella mínima de 30 cm y una contrahuella máxima de 16 cm. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación siguiente:  $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$ .

b) No se admitirán sin pieza de contrahuella o con discontinuidades en la huella.

c) En una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos ellos serán iguales.

d) El ángulo formado por la huella y la contrahuella será mayor o igual a  $75^\circ$  y menor o igual a  $90^\circ$ .

e) No se admitirá bocel.

f) Cada escalón se señalizará en toda su longitud con una banda de 5 cm de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.

4. Los rellanos situados entre tramos de una escalera tendrán el mismo ancho que ésta, y una profundidad mínima de 1,20 m.

5. El pavimento reunirá las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11.

6. Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de escalera. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocarán barandillas de protección. Los pasamanos y barandillas cumplirán con los parámetros de diseño y colocación definidos en el artículo 30.

7. Se señalizarán los extremos de la escalera mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido

transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

#### Artículo 16. Ascensores.

1. Los ascensores vinculados a un itinerario peatonal accesible deberán garantizar su utilización no discriminatoria por parte de todas las personas.

2. No podrá existir ningún resalte entre el pavimento del itinerario peatonal accesible y el acceso al ascensor. Entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior no podrá existir un espacio superior a 35 mm de anchura.

3. Las dimensiones mínimas en el interior de la cabina se calcularán según el número y posición de las puertas de que disponga:

- a) Cabinas de una puerta: 1,10 x 1,40 m.
- b) Cabinas de dos puertas enfrentadas: 1,10 x 1,40 m.
- c) Cabinas de dos puertas en ángulo: 1,40 x 1,40 m.

4. Las puertas serán de apertura automática y parcialmente transparentes, de manera que permitan el contacto visual con el exterior. Dejarán un ancho de paso libre mínimo de 1,00 m y contarán con un sensor de cierre en toda la altura del lateral.

5. Se colocarán pasamanos en las paredes de la cabina donde no existan puertas. La zona de asimiento de los pasamanos deberá tener una sección transversal de dimensiones entre 30 y 45 mm, sin cantos vivos. El espacio libre entre la pared y la zona a asir debe ser de 35 mm, como mínimo. La altura del borde superior de la zona a asir debe estar comprendida entre  $900 \pm 25$  mm medidos desde el suelo de la cabina.

6. La botonera exterior e interior del ascensor se situará entre 0,70 m y 1,20 m de altura. En el exterior, deberá colocarse en las jambas el número de la planta en braille, y en el interior, los botones de mando estarán dotados de números en braille. En ambos casos estarán acompañados por caracteres arábigos en relieve y con contraste cromático respecto al fondo. El botón correspondiente al número 5 dispondrá de señalización táctil diferenciada.

7. La cabina contará con un indicador sonoro y visual de parada y de información de número de planta. También dispondrá de bucle de inducción magnética.

8. En el exterior de la cabina y colindante a las puertas deberá existir un espacio donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

9. En el exterior de la cabina se dispondrán franjas de pavimento táctil indicador direccional colocadas en sentido transversal a la marcha frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

10. Además de lo dispuesto en el presente artículo, cumplirán con los

requisitos esenciales de seguridad y salud relativos al diseño y fabricación de los ascensores y de los componentes de seguridad especificados en el Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores.

#### Artículo 17. Tapices rodantes y escaleras mecánicas.

1. Los tapices rodantes y las escaleras mecánicas no forman parte de los itinerarios peatonales accesibles pero se consideran elementos complementarios a ellos. Con la finalidad de facilitar su uso por parte del mayor número de personas, deberán cumplir las especificaciones siguientes:

- a) Tendrán un ancho libre mínimo de 1,00 m.
- b) La velocidad máxima será de 0,5 m/seg.
- c) Los tapices inclinados tendrán una pendiente máxima del 12%.
- d) La superficie móvil deberá discurrir en horizontal durante un mínimo de 0,80 m antes de generar los peldaños en una escalera mecánica o la superficie inclinada en un tapiz rodante.
- e) Los pasamanos móviles deberán proyectarse horizontalmente al menos 0,80 m antes y después de las superficies móviles. Toda la superficie del pavimento situada entre los pasamanos en esta zona debe ser horizontal y enrasada a la misma cota de la superficie horizontal móvil que la continúa.
- f) Se debe señalizar el comienzo y final de las escaleras mecánicas o tapices rodantes con una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

2. Además de lo dispuesto en el presente artículo, cumplirán con los requisitos esenciales de seguridad y salud establecidos en la Directiva 2006/42/CE relativa a las máquinas.

#### Artículo 18. Vegetación.

1. Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.

2. El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.

### CAPÍTULO VI

#### Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares

Artículo 19. Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal.

1. Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.

2. Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en

distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará mediante planos inclinados cuyas características responderán a lo dispuesto en el artículo 20.

3. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.

4. Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.

5. La señalización táctil en el pavimento en los puntos de cruce deberá cumplir con las características establecidas en el artículo 46.

#### Artículo 20. Vados peatonales.

1. El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.

2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.

3. El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.

4. Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.

5. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

7. Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.

8. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.

9. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

10. En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada vehicular sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.

Artículo 21. Pasos de peatones.

1. Los pasos de peatones son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares.

2. Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.

3. Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.

4. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

5. Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.

6. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 20, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

Artículo 22. Isletas.

1. Cuando en el itinerario peatonal del punto de cruce sea necesario atravesar una isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, dicha isleta tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones a que corresponde y su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas en el artículo 11, incorporando la señalización táctil aludida en el artículo 46.

2. Las isletas podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 20, y un espacio intermedio de una longitud mínima de 1,50 m.

3. Las isletas que por su dimensión no puedan cumplir con lo dispuesto en el punto anterior se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encima del nivel de la calzada, resolviéndose

el encuentro entre ambas mediante un bordillo rebajado con una pendiente no superior al 12%. En todo caso su longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,50 m.

#### Artículo 23. Semáforos.

1. Los semáforos peatonales de los puntos de cruce deberán ubicarse lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.

2. Los semáforos que puedan ser activados por pulsadores dispondrán siempre de una señal acústica de cruce, debiendo ser éstos fácilmente localizables y utilizables por todas las personas, y cumpliendo las siguientes características:

a) El pulsador se ubicará a una distancia no superior a 1,50 m del límite externo del paso de peatones, evitando cualquier obstáculo que dificulte la aproximación o limite su accesibilidad. Se situará a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m, tendrá un diámetro mínimo de 4 cm y emitirá un tono o mensaje de voz de confirmación al ser utilizado. Se acompañará de icono e información textual para facilitar su reconocimiento y uso.

b) Junto al pulsador o grabado en éste, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.

3. Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:

a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.

b) Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.

c) Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

4. Las señales permitirán la localización del paso peatonal e indicarán el momento y duración de la fase de cruce para peatones. Dentro de esta fase se incluirá una señal sonora diferenciada para avisar del fin de ciclo del paso con tiempo suficiente para alcanzar la acera o isleta con seguridad.

5. La fase de intermitencia de los semáforos tendrá una duración que, como mínimo, permita a una persona situada en el centro de la calzada en el momento de su inicio alcanzar una acera o isleta antes de su final. En todo caso, el semáforo podrá disponer de pantalla indicadora de los segundos restantes para el fin del ciclo de paso.

6. Los cálculos precisos para establecer los ciclos de paso se realizarán desde el supuesto de una velocidad de paso peatonal de 50 cm/seg.

## CAPÍTULO VII

### Urbanización de frentes de parcela

#### Artículo 24. Condiciones generales.

1. Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.

2. En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de mantener la continuidad de los itinerarios peatonales en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

3. Se garantizará en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resalte y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

## CAPÍTULO VIII

### Mobiliario urbano

#### Artículo 25. Condiciones generales de ubicación y diseño.

1. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

2. Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

3. Todo elemento vertical transparente será señalizado según los criterios establecidos en el artículo 41.

#### Artículo 26. Bancos.

1. A efectos de facilitar la utilización de bancos a todas las personas y evitar la discriminación, se dispondrá de un número mínimo de unidades diseñadas y ubicadas de acuerdo con los siguientes criterios de accesibilidad:

a) Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m y una altura comprendida entre 0,40 m y 0,45 m.

b) Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m y reposabrazos en ambos extremos.

c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

2. La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

#### Artículo 27. Fuentes de agua potable.

El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable responderán a los siguientes criterios:

a) Disponer de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 0,80 m y 0,90 m. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil manejo.

b) Contar con un área de utilización en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

c) Impedir la acumulación de agua. Cuando se utilicen rejillas, estas responderán a los criterios establecidos en el artículo 12.

#### Artículo 28. Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos.

1. Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:

a) En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.

b) En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.

c) En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

2. Los contenedores para depósito y recogida de residuos, ya sean de uso público o privado, deberán disponer de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Dicha ubicación permitirá el acceso a estos contenedores desde el itinerario peatonal accesible que en ningún caso quedará invadido por

el área destinada a su manipulación.

#### Artículo 29. Bolardos.

Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m, un ancho o diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas. Serán de un color que contraste con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

#### Artículo 30. Elementos de protección al peatón.

1. Se consideran elementos de protección al peatón las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos.

2. Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, con las siguientes características:

a) Tendrán una altura mínima de 0,90 m, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

b) No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,70 m de altura.

c) Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.

d) Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas.

3. Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm y 5 cm de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.

b) Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm, el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.

c) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m, y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

d) Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m, dispondrá de un pasamanos doble central.

4. Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m y sus bases de apoyo en ningún

caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación, disponiendo de una baliza luminosa que permita identificarlas en las horas nocturnas.

#### Artículo 31. Elementos de señalización e iluminación.

1. Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.

2. Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

#### Artículo 32. Otros elementos.

1. Las máquinas expendedoras, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

2. El diseño del elemento deberá permitir la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,70 m y 1,20 m.

3. La ubicación de estos elementos permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

4. Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables responderán a los criterios dispuestos en el artículo 47.

5. En los teléfonos públicos deberá señalizarse de manera táctil la tecla número 5. Todas las teclas deberán incorporar un sistema audible y subtitulado de confirmación de la pulsación.

#### Artículo 33. Elementos vinculados a actividades comerciales.

1. Los elementos vinculados a actividades comerciales disponibles en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas. En ningún caso invadirán o alterarán el itinerario peatonal accesible.

2. La superficie ocupada por las terrazas de bares e instalaciones similares disponibles en las áreas de uso peatonal deberá ser detectable, evitando cualquier elemento o situación que pueda generar un peligro a las personas con discapacidad visual. El diseño y ubicación de los elementos de estas instalaciones permitirán su uso por parte de todas las personas. Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en el artículo 41.

3. Los kioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal que ofrezcan mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 0,80 m de ancho que contará con una altura entre 0,70 m y 0,75 m, y un espacio libre inferior al plano de trabajo que

permita la aproximación de una persona en silla de ruedas.

Artículo 34. Cabinas de aseo público accesibles.

1. Cuando se instalen, de forma permanente o temporal, cabinas de aseo público en las áreas de uso peatonal, como mínimo una de cada diez o fracción deberá ser accesible.

2. Las cabinas de aseo público accesibles deberán estar comunicadas con el itinerario peatonal accesible. Dispondrán en el exterior de un espacio libre de obstáculos en el que se pueda inscribir un círculo de 1,50 m delante de la puerta de acceso; dicho espacio en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible, ni con el área barrida por la apertura de la puerta de la cabina.

3. El acceso estará nivelado con el itinerario peatonal accesible y no dispondrá de resaltos o escalones. La puerta de acceso será abatible hacia el exterior, o corredera y tendrá una anchura libre de paso mínima de 0,80 m.

4. El mecanismo de cierre de la puerta será de fácil manejo y posibilitará su apertura desde el exterior en caso de emergencia.

5. Junto a la puerta en el interior de la cabina habrá un espacio libre de obstáculos que permita inscribir un círculo de 1,50 m. La altura mínima en el interior de la cabina será de 2,20 m.

6. La cabina dispondrá de un lavabo con un espacio libre inferior que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas y su cara superior estará a una altura máxima de 0,85 m.

7. Los mecanismos de accionamiento de lavabos y duchas serán pulsadores o palancas de fácil manejo. Tanto los grifos como demás mecanismos y elementos manipulables de la cabina de aseo estarán ubicados a una altura máxima de 0,95 m.

8. El inodoro tendrá el asiento a una altura entre 0,45 m y 0,50 m y dispondrá de un espacio lateral de 0,80 m de ancho para la transferencia desde una silla de ruedas.

9. Se instalará una barra de apoyo fija en la lateral del inodoro junto a la pared y una barra de apoyo abatible junto al espacio lateral de transferencia. Las barras de apoyo se situarán a una altura entre 0,70 m y 0,75 m, y tendrán una longitud mínima de 0,70 m.

10. Cuando las cabinas dispongan de ducha, su área de utilización deberá estar nivelada con el pavimento circundante. Dispondrá de un asiento de 0,40 m de profundidad por 0,40 m de anchura, ubicado a una altura entre 0,45 m y 0,50 m. El asiento tendrá un espacio lateral de 0,80 m de ancho para la transferencia desde una silla de ruedas.

## CAPÍTULO IX

### Elementos vinculados al transporte

Artículo 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso

por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

---

Ver imagen en páginas del documento

---

---

Ver imagen en páginas del documento

---

---

Ver imagen en páginas del documento

---

---

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

Ver imagen en páginas del documento

---

---

5. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el

**artículo 43.**

Artículo 36. Paradas y marquesinas de espera del transporte público.

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad..

Artículo 37. Entradas y salidas de vehículos.

Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible, y además cumplirá lo dispuesto en los artículos 13 y 42.

Artículo 38. Carriles reservados al tránsito de bicicletas.

1. Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y diferenciado del itinerario peatonal.

2. Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario vehicular.

3. Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurran sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo mas próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.

## **Cap. I – Otras afecciones sectoriales**

Además de la legislación urbanística estricta señalada en el apartado anterior para la definición detallada de la ordenación se han tenido en cuenta la legislación sectorial aplicable por existencia de infraestructuras de dominio público cuya titularidad le corresponde a otras administraciones distintas de la municipal.

En este caso es necesario el cumplimiento de la legislación protectora de carreteras, la Ley 10/2008 de Carreteras del Estado y la Ley 25/1988 de **Carreteras** de Castilla y León.

También se ha tenido en cuenta la legislación en materia de protección de redes de **infraestructuras eléctricas** y de distribución de **gases combustibles**, así como las previsiones del régimen concesional otorgado a las empresas titulares de las redes, bien existentes, o que deban ser proyectadas en el sector.

Se han mantenido consultas con el personal encargado del mantenimiento de la Acequia de Palencia en aplicación de la **Ley de Aguas**, y se han seguido los criterios trasladados para la protección de la Acequia.

Se acredita el cumplimiento del art. 7 de la **Ley del Ruido de Castilla y León**,

La zona no está afectada por áreas de servidumbre acústica.

El Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de Palencia es del año 2012, cuyas determinaciones gráficas son las siguientes:

**MAPA ESTRATÉGICO  
DE RUIDO DE  
PALENCIA**

**LEYENDA**

**NIVELES SONOROS (dBA)**

	< 55		65-70
	55-60		70-75
	60-65		> 75

**TIPOS DE EDIFICIOS**

	Uso sanitario o docente
	Uso residencial
	Uso terciario
	Uso industrial
	Uso infraestructuras

**ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS**

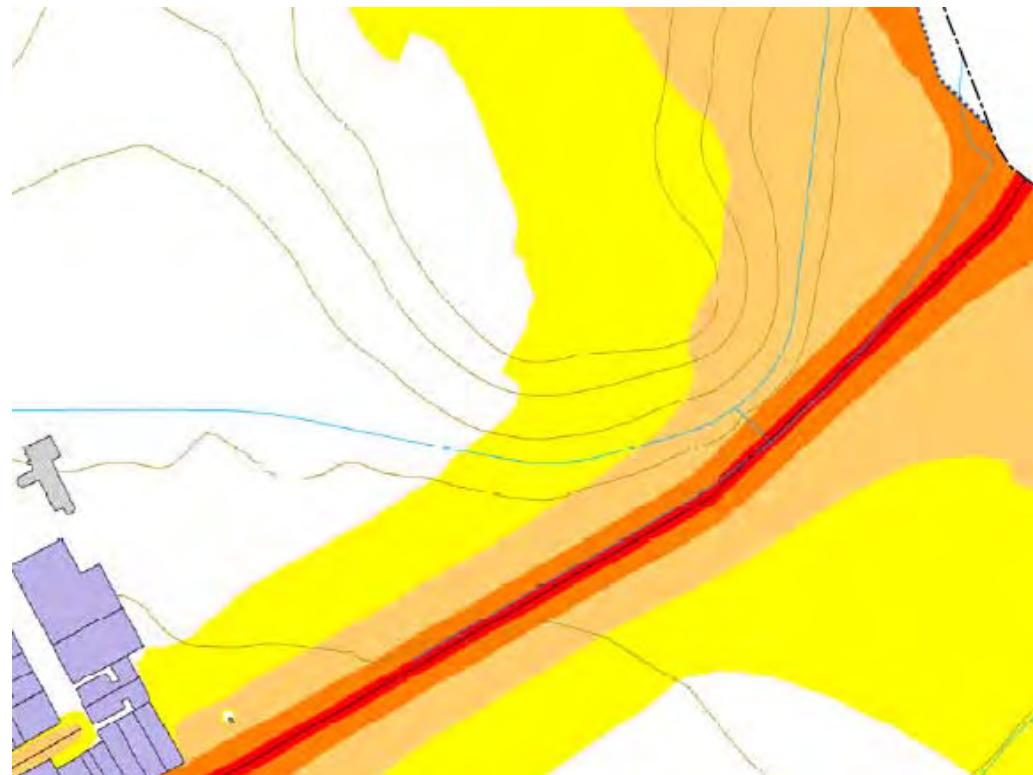
	Término municipal
	Área de estudio
	Curva de nivel
	Curso fluvial
	Carretera
	Ferrocarril
	Zona verde
	Otros elementos

**EXPOSICIÓN AL RUIDO**

Estimación del nº de personas cuyas viviendas están expuestas a cada rango de Ld para ruido total en el municipio.

Ld (dBA)	Personas (centenas)
55-60	145
60-65	184
65-70	93
70-75	9
> 75	0

**MAPA DE NIVELES SONOROS  
Ld. RUIDO TOTAL**



## Cap II - Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales

El sector carece de elementos de interés especial que justifiquen su conservación con la nueva ordenación.

Como ya se ha indicado, estamos ante un parcelario de origen agrícola, buena parte del cual ya ha sido dejado de cultivar.

Quizá el único elemento relevante, vinculado al sector sea la **Acequia de Palencia**, y los caminos de sirga de la misma. Su estado es óptimo, ya que ha sido encauzada en los últimos años, por lo que dispone de un vaso de hormigón en perfecto estado y de sendos caminos de sirga, que son utilizados habitualmente para el paseo periurbano por muchos ciudadanos palentinos.

Por ello la acequia y los caminos de sirga de la misma quedarán perfectamente comunicados y accesibles desde el ámbito del sector, como un complemento a las dotaciones locales de espacios libres, ayudando a integrar éstas en el sistema de espacios libres periurbanos de la ciudad previstos por el plan general.

### **Cap III – Cumplimiento art. 4.b de la ORDEN FOM/208/2011, sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.**

El sector no se encuentra afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente.

Por ello, en su tramitación, no será exigible en su tramitación la obtención de informe de la Agencia de Protección Civil de Castilla y León, de conformidad con lo previsto por el art. 4.b de la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

### **Cap IV – Cumplimiento art. 7 de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.**

#### **Descripción del sector:**

El sector, que ocupa una superficie de 93.824,80 metros cuadrados está situado al este del término municipal lindando con el vecino municipio de Villalobón.

Al mismo se accede desde su lado sur a través de la Carretera de Villalobón, que acota el sector, por este extremo comunicándolo con la ciudad.

El sector linda por su lado norte con la acequia de Palencia Y por su lado oeste linda con el Sector Industrial conocido como el Poligonal (PERI 4 del PGOU).

La topografía del sector oscila entre las cotas 747,00 de la acequia de Palencia y la 739,00 a la que se sitúa la actual glorieta de acceso a la Avda Comunidad Europea.

Se aprecia una ligera pendiente de los terrenos desde el extremo este (cota 742,00 - Villalobón) al oeste (cota 747 – glorieta Comunidad Europea).

**Características naturales del territorio: suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.**

Los terrenos están situados en plena terraza fluvial del Río Carrión constituyendo su base fundamentalmente conglomerados, gravas, arenas, limos y arcillas.

Los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, forman parte del Mioceno de la Cuenca del Carrión. Predominan las arcillas, junto con las gredas y pudingas, todas ellas vindobonienses, areniscas y margas, igualmente miocénicas.

El terreno, destinado parcialmente a la agricultura, tiene una capa superficial de tierra vegetal de 60-70 cm., situada sobre un banco de arcilla y greda, de profundidad variable bajo el que subyacen los terrenos de aluvión antes citados.

El sector carece de cursos naturales de agua.

En el interior del mismo existen algunas canalizaciones de riego por pie, que parten de la Acequia de Palencia hacia el Sector denominado Área 7.

El sector cuenta con una densidad máxima de 432 viviendas con dos equipamientos privados y dos públicos así como las reservas de espacios libres públicos necesarias.

**Normativa:**

DIRECTIVA 2002/49/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Ley 5/2009 de 4 de junio del ruido de castilla y león

ORDEN FYM/619/2012, de 12 de julio, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de Palencia

**Fuentes sonoras:**

Principalmente las fuentes sonoras se ubican en la carretera P-405 dirección Palencia Villalobón, El entronque de la Avd Comunidad Europea a la anterior carretera y la Autovía A65 de, dirección Palencia a León. Las siguientes imágenes representan las vías descritas anteriormente:

Carretera P-405: (Límite sur del sector)



Rotonda de entronque de Avd Comunidad Europea a la carretera P-405.  
(Límite suroeste del sector)



Autovía A-65 que transcurre por el término municipal de Villalobón ) no linda con nuestro sector aunque es una fuente sonora que afecta al sector.



### **Normativa Estatal**

La normativa estatal que es de aplicación es la **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido**, que lo desarrolla el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Dentro de la SECCIÓN 1 de ÁREAS ACÚSTICAS en su Artículo 7 se denominan los Tipos de áreas acústicas.

al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas:

En la SECCIÓN II. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA. dice:

Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a. Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b. En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

3. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g, por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.

4. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

Artículo 15. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 14, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV, cumplen, en el periodo de un año, que:

- a. Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.
- b. El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

## ANEXO II.

### Objetivos de calidad acústica.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

#### Tipo de área acústica Índices de ruido

Ld Le Ln

e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. 60 60 50

a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. 65 65 55

d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c). 70 70 65

c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. 73 73 63

b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. 75 75 65

f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1) (2) (2) (2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

#### **Normativa autonómica:**

Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León:

Dentro del TÍTULO II. sobre CALIDAD ACÚSTICA. en su CAPÍTULO I. de ÁREAS ACÚSTICAS. detalla en el artículo 8. Tipos de áreas acústicas.

2. Las áreas acústicas exteriores se clasifican, a su vez, en atención al uso predominante del suelo, en los siguientes tipos:

a. Tipo 1. Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección muy alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso dotacional sanitario.
- Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.
- Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.
- Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.

b. Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso residencial.
- Hospedaje.

c. Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Uso recreativo y de espectáculos.

d. Tipo 4. Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio del siguiente uso del suelo:

- Uso industrial.

e. Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas.

◦Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

3. Las áreas acústicas en el interior de edificios se clasifican, a su vez, en atención al uso del edificio, en los siguientes tipos:

a. Uso sanitario y bienestar social.

b. Uso de viviendas. En este tipo de áreas interiores se distinguirán los siguientes tipos de recintos:

◦Recintos protegidos.

◦Cocinas, baños y pasillos.

c. Uso de hospedaje.

◦Dormitorios.

d. Uso administrativo y de oficinas.

◦Despachos profesionales.

e. Uso docente.

◦Aulas, salas de lectura y conferencias.

f. Uso comercial.

4. Si una zona no corresponde a ninguna de las áreas contempladas en este artículo se aplicará lo dispuesto para el área más similar a ella.

## ANEXO II.

### VALORES LÍMITE DE NIVELES SONOROS AMBIENTALES.

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	índices de ruido dB(A)			
	Ld 7h-19	Le 19h-23h	Ln 23h-7h	Lden
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente	sin determinar			

1. En las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

•Ld (Índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo dia, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.

•Le (Índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.

•Ln (Índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2= 1987, determinado a lo largo de todos los periodos noche de un año.

•Lden (Índice de ruido día-tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A, y se determina mediante la fórmula siguiente:

$$L_{den} = 10 \log \frac{1}{24} \left( 12 * 10^{\frac{L_d}{10}} + 4 * 10^{\frac{L_e+5}{10}} + 8 * 10^{\frac{L_n+10}{10}} \right)$$

donde:

•al día le corresponden 12 horas, a la tarde 4 horas y a la noche 8 horas. La Consejería competente en materia de medio ambiente puede optar por reducir el periodo tarde en una o dos horas y alargar los periodos día y/o noche en consecuencia.

•los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos son 7:00-19:00, 19:00-23:00 y 23:00-7:00 (hora local). La Consejería competente en materia de medio ambiente podrá modificar la hora de comienzo del periodo día y, por consiguiente, cuándo empiezan la tarde y la noche.

2. En las áreas urbanizadas existentes se establecen los siguientes valores objetivo para el ruido ambiental:

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	Ld 7h-19h	Le 19h-23h	Ln 23h-7h	Lden
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
- Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
- Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

3. En las áreas urbanizadas con valores acústicos superiores a los valores objetivo, no podrán instalarse nuevos focos sonoros que ocasionen un incremento en los valores existentes.

Si los valores acústicos fueran inferiores a los valores objetivo únicamente podrán instalarse nuevos focos que no supongan un incremento superior a 3 dB(A), siempre N, cuando este incremento no suponga la superación de los valores objetivo.

4. En las áreas no urbanizadas, los límites máximos de niveles sonoros ambientales en los espacios naturales, no podrán superar los siguientes valores

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	Ld 7h-19h	Le 19h-23h	Ln 23h-7h	Lden
Tipo 1. Área de silencio: Espacios naturales	55	55	45	56

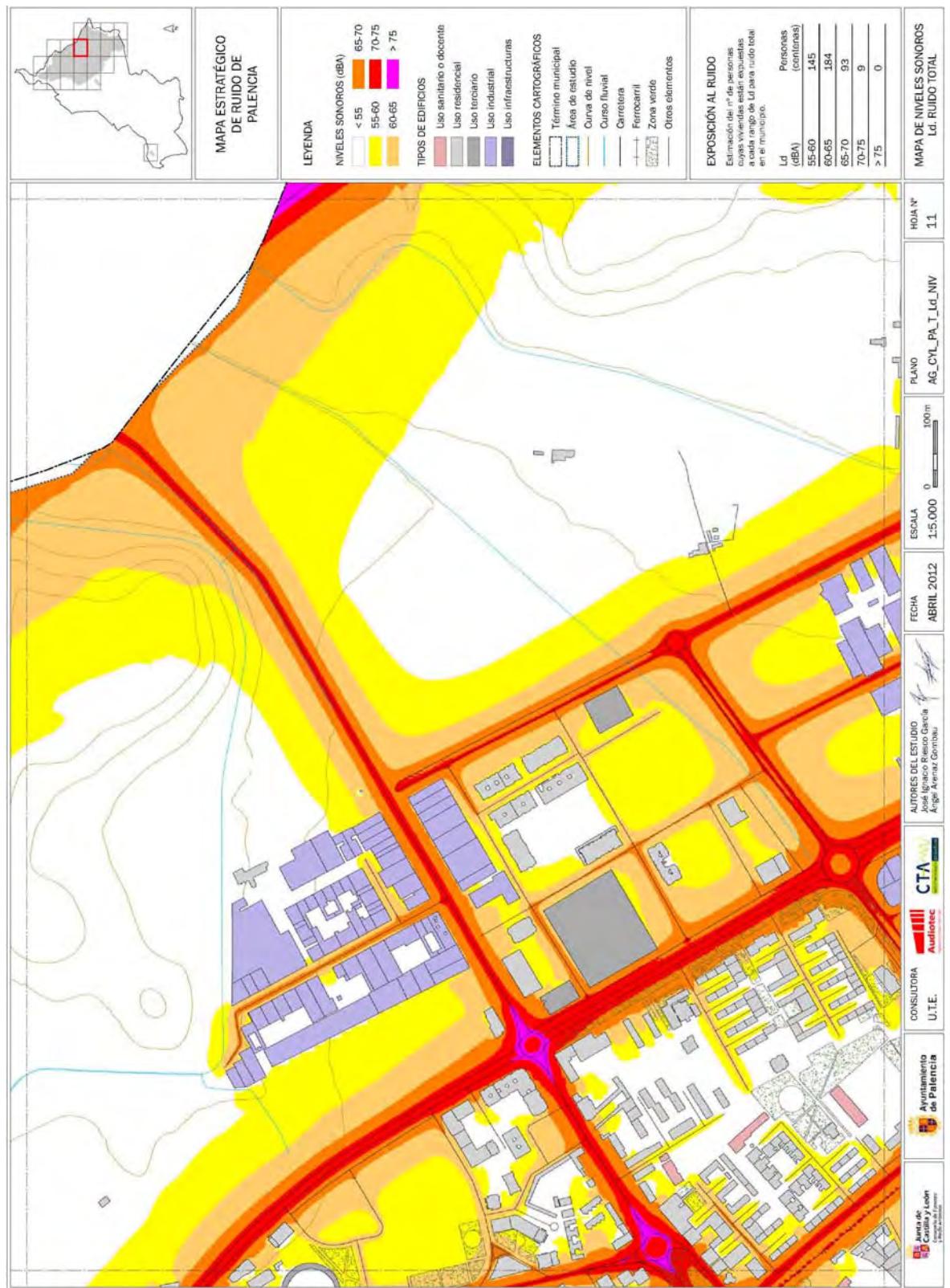
**Conclusiones:**

Así pues las nuevas actividades se deben adaptar a la ley 5/2009 de ruido de Castilla y León.

Por lo que los niveles sonoros máximos admitidos en ambiente exterior son:

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7h-19	L <sub>e</sub> 19h-23h	L <sub>n</sub> 23h-7h	L <sub>den</sub>
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente	sin determinar			

Para el presente estudio se toman los planos aportados por el mapa estratégico de ruido del municipio de Palencia, aprobados por la ORDEN FYM/619/2012, de 12 de julio. Los cuales son los siguientes:









**Análisis de la situación:**

•Ld (Índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo dia, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A.

Los niveles del sector son 4

65-70 dBA, una franja paralela a la P-405 de unos 20 metros que podría alcanzar las fachadas de los edificios más próximos a este vial. Otra franja paralela a la A-65 de unos 15 metros dentro de la zona verde.

65-60 dBA, que está dentro del resto del sector en la zona norte y una franja de unos 25 metros en la zona sur.

60-55 dBA una franja de unos 50 metros paralela a la P-405, sin presencia en la zona norte del sector.

< 55 dBA, al suroeste del sector junto a la zona industrial.

•Le (Índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A. Es prácticamente igual al mapa de d.

Los niveles del sector son 4

65-70 dBA, una franja paralela a la P-405 de unos 20 metros que podría alcanzar las fachadas de los edificios más próximos a este vial. Otra franja paralela a la A-65 de unos 15 metros dentro de la zona verde.

65-60 dBA, que está dentro del resto del sector en la zona norte y una franja de unos 25 metros en la zona sur.

60-55 dBA una franja de unos 50 metros paralela a la P-405, sin presencia en la zona norte del sector.

< 55 dBA, al suroeste del sector junto a la zona industrial.

•Ln (Índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A.

Los niveles del sector son 3

66-65 dBA, una franja paralela a la P-405 de unos 20 metros que podría alcanzar las fachadas de los edificios más próximos a este vial. Otra franja paralela a la A-65 de unos 15 metros dentro de la zona verde.

60-55 dBA, que está dentro del resto del sector en la zona norte y una franja de unos 25 metros en la zona sur.

< 55 dBA, al suroeste del sector junto a la zona industrial.

•Lden (Índice de ruido día-tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A

Los niveles del sector son 4

65-70 dBA, una franja paralela a la P-405 de unos 20 metros que alcanza las fachadas de los edificios más próximos a este vial. Otra franja que termina por cubrir la zona norte del sector.

65-60 dBA, que está dentro del resto del sector en la zona norte y una franja de unos 35 metros en la zona sur.

60-55 dBA una franja de unos 70 metros paralela a la P-405, sin presencia en la zona norte del sector.

< 55 dBA, al suroeste del sector junto a la zona industrial, ya casi fuera del sector.

El foco sonoro de mayor relevancia es la Autovía A-65 que discurre por el término municipal de Villalobón, cabe destacar de esta vía que se encuentra a unos 6 metros por encima de la cota de los terrenos del sector en que nos encontramos por lo que la colocación de unas pantallas de hormigón resultan ineficaces e inviables.

El otro foco sonoro la carretera P-405 de menor relevancia, aunque no por ello despreciable, puede minorar su sonoridad en tanto se realice el desdoblamiento de esta vía ya previsto, aunque por problemas económicos actuales de crisis tendrá que esperar.

Medidas Correctoras:

Dada la viabilidad y la eficacia de las medidas se adoptan las siguientes:

Colocación de vegetación de crecimiento alto en la parte más próxima a la

autovía de especies arbóreas de hoja perenne de origen autóctono o especies lo más próximas a esta localidad.

Colocación de vegetación de crecimiento medio en la parte que linda con la carretera P-405.

Esto reducirá los niveles sonoros

Dada la viabilidad y la eficacia de las medidas se proponen:

Reducción de la velocidad máxima en la P-405, que reducirán los niveles sonoros.

En tanto se tenga que desdoblar la P-405, así como futuras reparaciones de la A-65 se tenga en cuenta la colocación de asfalto fono absorbente

### **Cap. V – Tramitación medioambiental (art. 52 Ley Urbanismo CyL)**

En cumplimiento de las prescripciones del art. 52.bis de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, se ha sometido el presente plan parcial a la consideración del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, quien ha aprobado RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2011, de la Delegación Territorial de Palencia, por la que se hace pública la Decisión Motivada de No Sometimiento al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Plan Parcial Sector 6-R Mírame las Buenas (B.O.CyL nº 94, de 17 de mayo de 2011).

Se incluye como Anexo al plan parcial la mencionada declaración.

### **Cap. VI – Consulta a empresas de servicios**

Asimismo, dado el régimen de prestación de servicios infraestructurales que existe a través de las distintas empresas prestadoras de servicios públicos, se ha elevado consultas a las siguientes empresas:

Aquagest Palencia	Abastecimiento y saneamiento
IBERDROLA Distribución	Energía eléctrica en Media y Baja tensión

Telefónica de España	Servicios de Telecomunicaciones
Correos Telecom.	Servicios de Telégrafos
Gas Castilla y León	Gas natural
Urbaser Palencia	Recogida de residuos urbanos
Autobuses de Palencia S.L.	Transporte público urbano

En **Anexo** documental se incluye copia de las **consultas técnicas** elevadas a las distintas empresas prestadoras de servicios públicos.

Respecto de las consultas elevadas a empresas de servicios debe destacarse que no se ha recibido contestación de la empresa Gas Castilla y León, titular del gasoducto que atraviesa el sector de norte a sur en el lado este del sector.

A pesar de ello, se ha optado, por modificar la propuesta inicial de diseño de la zona que rodea el gasoducto, habiéndose modificado el trazado viario para hacerlo coincidente con la infraestructura de gas.

Con ello, no será necesario su desvío y se reducen pro lo tanto los costes de urbanización, en la partida de desvío de infraestructuras.

### **Cap. VII - Cumplimiento de estándares de la Ley 5/1999 de urbanismo**

Para la determinación de los estándares mínimos de sistemas locales de Espacios Libres Públicos, Equipamientos y plazas de aparcamiento del sector se ha tenido en cuenta lo determinado por el art. 42.2. (por remisión del art. 46.3) de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Para la aplicación de dichos parámetros de reserva al presente sector se han de tener en cuenta los siguientes **parámetros de superficie y edificabilidad del sector:**

S. Neta SECTOR SGI SG V 1.13	66.500,40 m <sup>2</sup> 7.324,40 m <sup>2</sup>	65,00 viv/ha	Max. 432 viv. + VJJ ponderadas Min. 334 viv. ponderadas
------------------------------------	---	-----------------	--

<b>SG EL-3.3</b>	<b>20.000,00 m<sup>2</sup></b>			
<b>S + SGE =</b>	<b>93.824,80 m<sup>2</sup></b>			
<b>Edificabilidad</b>				
<b>VCL</b>	29.326,68 m <sup>2</sup>	70,00 %	63,00 %	<b>1,00</b>
<b>VCP</b>	12.568,58m <sup>2</sup>	<b>30,00 % (1)</b>	27,00 %	<b>0,851783</b>
<b>OU</b>	4.655,03 m <sup>2</sup>		10,00 %	<b>0,867500</b>
	<b>46.550,28</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>44.070,61</b>
Edif. T = 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s/Sup. (excl. SG)				
		<b>46.550,28 m<sup>2</sup></b>		
Edificab residencial				
		<b>41.895,25 m<sup>2</sup></b>		

- (1) Conforme a lo dispuesto en el art. 38.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, en la redacción dada a la misma por la Ley 4/2008, de 15 de diciembre, de medidas sobre urbanismo y suelo y el art. 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según redacción dada al mismo por el Decreto 45/2009, **la reserva de viviendas con protección pública deberá ser del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbanizable.**

Por ello en cumplimiento de las previsiones legales la reserva de vivienda protegida en el presente plan parcial es el **30 % de la edificabilidad residencial**.

#### EXIGENCIA LEGALES LU CyL y RUCyL

DOT. LOCALES	Equipamiento (15 m <sup>2</sup> /100 5%) 106,	6.982,54 m <sup>2</sup>	EQUIP
	RU		
	ELP (20 m <sup>2</sup> /100 10%) 105,b RU	9.310,06 m <sup>2</sup>	ELP
	Nº plazas APARCAMIENTO		
	(2 Ud/100) 104 RU 932 Ud.		
Uso público (>50%)		466 Uds.	P
Edificab. Máx P.P.			
41.895,25 uso may.			

#### **Sistema local de espacios libres públicos**

El art. 42.2.a de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León exige una reserva para Espacios Libres Públicos de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

La aplicación de dicho coeficiente al **edificabilidad total permitida por el**

**Plan General de Ordenación Urbana de 46.550,28 metros cuadrados** exige una **reserva mínima de 9.310,06 metros cuadrados** para espacios libres.

### Sistema local de equipamientos

El art. 42.2.a de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León exige una reserva para Equipamientos de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

La aplicación de dicho coeficiente al **edificabilidad total permitida por el Plan General de Ordenación Urbana de 46.550,28 metros cuadrados** exige una **reserva mínima de 6.982,54 metros cuadrados** para **equipamientos locales** del sector.

### Plazas de aparcamiento

El art. 42.2.b de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León exige una reserva para aparcamientos de dos plazas (al menos una de ellas de uso público) por cada 100 metros cuadrados construibles.

La aplicación de dicho coeficiente a la edificabilidad total permitida **de 46.550,28 metros cuadrados** exige una **reserva mínima de 932 plazas**, de las cuales al menos **466 han de ser de uso público**.

En el plano de la **red viaria** (Plano 2.3) se justifica la previsión de plazas públicas de aparcamiento en número **de 468 plazas de uso público**, con lo que se cumple sobradamente con el estándar mínimo aplicable para el presente plan parcial (5.935,50 m<sup>2</sup> de plazas de aparcamiento).

A efectos de cumplimiento de la anterior dotación de plazas de aparcamiento se establece la obligación de construcción de **una plaza (de dominio privado) de aparcamiento por vivienda** a construir en el interior de la parcela, ya sea en sótano, en planta baja o en superficie. En el ámbito del sector se dispondrá pues de, al menos, **432 plazas de aparcamiento de uso privativo, vinculadas a las viviendas**.

Dicha reserva de 432 plazas supera el mínimo establecido de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad, que sería de 419.

Asimismo se establece la obligación de construcción de **una plaza (de dominio privado) de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de**

**edificabilidad de uso terciario (Otros usos)** a construir en el interior de la parcela, ya sea en sótano, en planta baja o en superficie. En el ámbito del sector se dispondrá pues de, al menos, **47 plazas de aparcamiento de uso privativo, vinculadas a las parcelas de uso terciario.**

El número total de plazas previsto es de **947 unidades (468 vía pública + 432 viviendas + 47 suelo terciario)**, con lo que se supera el mínimo establecido legalmente, de 932.

Se establece también la obligación de una reserva mínima de plazas de aparcamiento en las **parcelas de equipamiento público**, con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

### **Cap. VIII- Determinaciones relevantes del planeamiento urbanístico y territorial**

No existe ningún planeamiento de ámbito territorial que sea aplicable a los terrenos del sector.

En cuanto al planeamiento urbanístico general, el plan general de ordenación urbana regula los parámetros básicos de ordenación general, que se han reflejado en el apartado anterior, (por lo que se dan por reproducidos) en cuanto a la regulación de usos permitidos, delimitación del sector, densidades máxima y mínima de viviendas, variedad tipológica, integración social y variedad de usos.

La disposición de estas reservas, y su estricta localización condiciona de manera muy importante las posibilidades de diseño de sector, y de ubicación de los distintos usos dentro del mismo.

Para la disposición de los usos terciarios se ha tenido en cuenta la recomendación (se localizarán de forma preferente, indica el PGOU) de que éstos se localicen en la Avda. de Cuba, y frente al sistema general viario SGV-1 Ronda.

No obstante se ha considerado al opción de localizar una parte del uso terciario en el extremo este del sector, vinculado de alguna manera a la ronda de circunvalación de la ciudad, teniendo en cuenta la posibilidad de ubicación de alguna instalación comercial de carácter, más bien comarcal, que pueda ser accesible desde la ronda de la ciudad y de modo que el tráfico que genere desde el exterior de la ciudad no interfiera en el tráfico urbano propiamente dicho.

### **Cap. IX- Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes**

El plan general vigente de 2008, regula el sector como suelo urbanizable delimitado de uso residencial.

No consta la existencia de ningún planeamiento de desarrollo anterior que pudiera afectar a los terrenos del sector.

### **Cap. X- Determinaciones de ordenación general**

El plan general prevé las siguientes determinaciones para el desarrollo del presente sector.

## Ficha de sector

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-6.R
------------------------------	---------

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector (S) (excluidos sistemas generales)	65.100 m <sup>2</sup>			
Uso predominante	Residencial			
Uso prohibido	Industrial			
Edificabilidad máxima (s/S)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Superficie sistemas generales (SG)	Exteriores (SGE)	SGEL-3.3: 20.000 m <sup>2</sup>	Interiores (SGI)	SG V-1.13: 7.717 m <sup>2</sup>
Superficie total (S+SGE)	92.817 m <sup>2</sup>			
Densidad máxima viviendas	65 viviendas/ Ha (3)			
Densidad mínima de viviendas	50 viviendas/ Ha (3)			
Índice de integración social	23 % s/ edificabilidad residencial			
Índice de variedad tipológica	20% s/tipología predominante			
Índice de variedad de usos	Residencial	90% s/E total	V.colec.	V. Unif.
		VP	23% s/ER	
		VL	77% s/ER	
	Otros usos	10% s/E total		

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

Se deberá dar un tratamiento específico a la Acequia que discurre por el borde superior del sector, asegurando la continuidad de este eje de gran valor ambiental y paisajístico, que se integra en el parque lineal noreste (SG EL-2).

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Se localizarán de forma preferente los usos terciarios compatibles vinculados a la Avenida de Cuba y frente del sistema general viario SGV-1 (Ronda).

### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	8 años

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-6.R
------------------------------	---------

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

**Abastecimiento:** Conexión a la red general mediante tubería de nueva creación con diámetro de 400mm.

**Saneamiento:** Conexión a la red general de saneamiento existente (tubería de diámetro 300mm)

Las pluviales se incorporan al cauce mediante incorporación al ovoide 140/210 que discurre al norte del sector.

- (1) El porcentaje establecido para vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial se entenderá como mínimo.
- (2) El porcentaje establecido para otros usos sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.
- (3) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

**E total** Superficie edificable total

**ER** Superficie edificable residencial

**VP** Vivienda de protección pública

**VL** Vivienda libre



## DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

En planos a Escala 1:10.000 y 1:2.000 el Plan configura la **estructura urbana**, estableciendo las condiciones pormenorizadas de ordenación vinculantes en el suelo urbanizable para el presente sector según el plan general de ordenación urbana vigente.

En planos a Escala 1:1.000 se representan los demás parámetros de información física y parcelaria necesarios para el análisis previo del terreno incluido en el sector.

La documentación gráfica de información incluye los siguientes planos

(Serie 1):

- PI - 01 - Situación y Clasificación**
- PI - 02 - Ordenación del Plan General. Delimitación de sector**
- PI - 03 - Levantamiento topográfico**
- PI - 04 - Plano de estructura de la propiedad**
- PI - 05 - Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación**
- PI - 06 – Dotaciones urbanísticas**

## DN-MV MEMORIA VINCULANTE

### ***T I - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD***

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

En documento Anejo se reproduce el acuerdo de aprobación definitiva.

El presente plan parcial tiene por objeto desarrollar parte del suelo urbanizable delimitado previsto por el Plan General de Ordenación Urbana, en concreto el Sector 6 al que se la ha denominado **Sector “MÍRAME LAS BUENAS”**, dado que es el nombre tradicional que identificaba el pago rústico donde se ubican el mismo.

## **TII - OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN**

### **Sistema viario del sector**

La ordenación del presente plan parcial está fuertemente condicionada por su condición de espacio cerrado, por su cercanía con el término vecino del municipio de Villalobón y, sobre todo, el límite norte del sector formado por la Acequia de Palencia, un elemento natural estructurante del territorio hacen del sector un área sólo comunicada con la ciudad a través de la Avda. de Cuba.

Además la Avda de Cuba o Carretera de Villalobón tiene el condicionante de que es una vía de titularidad autonómica que forma parte de la red regional de carreteras, por lo que no es posible utilizarla como elemento sobre el que verter las nuevas conexiones viarias del sector.

Tales situaciones hacen del sector una pieza de territorio cerrado por tres de sus lados, por lo que la única opción posible de tramar una comunicación viaria se ciñe a la Avda. de Cuba y en concreto sobre la glorieta de ésta que da acceso a la Avda. de la Comunidad Europea. Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo

La solución viaria se ha resuelto con un viario principal (Vial A), paralelo a la Avda. de Cuba, que sale de ésta y llega hasta el final de sector, donde forma un doble bucle.

La mitad oeste del sector se ha resuelto también a partir de ese viario básico en la parte oeste del sector se deriva un viario secundario que vuelve al mismo.

Se prevé, asimismo una conexión de este vial secundario sobre el Sistema General de Ronda proyectado.

A partir de esta vía única se localizan los distintos usos previstos: el uso residencial en torres y bloques abiertos.

En el Plano del sistema viario se establecen las distintas secciones de calle, con la distribución de la misma entre acerado peatonal, bandas de aparcamiento y calzada.

Se ha configurado una trama viaria en la que los acerados peatonales disponen de una anchura mínima de 2,00 metros para garantizar la seguridad y la calidad de los desplazamientos peatonales, en consonancia con una implantación

esencialmente residencial.

En el entramado viario se han previsto reservas para la **parada de transporte público** junto a la glorieta de la Avda de Cuba y, distribuidos a lo largo de todo el sector, espacios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos.

Dentro de la documentación gráfica de ordenación detallada, se incluye un plano de **secciones** y de **rasantes** de la trama viaria, donde se establecen todos los parámetros detallados de la trama viaria.

El trazado de toda la trama viaria, y los giros de trazado, han sido diseñados para cumplir con el **código técnico de la edificación** (se justifica gráficamente su cumplimiento).

Asimismo, se ha tenido en cuenta el diseño del mallado de la red viaria, los espacios públicos colindantes a las viviendas y la ubicación de las bandas de aparcamiento en la vía pública, las **necesidades excepcionales de acceso rodado** (bomberos, ambulancias, mudanzas, etc) de forma que siempre esté expedito el acceso al costado de los edificios y a los portales de acceso a viviendas.

### Localización de espacios libres públicos

Las reservas de espacios libres públicos computables se han resuelto mediante su articulación en dos piezas distintas. Se ha situado en distintas zonas del sector para garantizar que la mayor parte de las viviendas dispongan de una zona verde en su área inmediata.

Asimismo, con ello se consigue que la secuencial construcción de viviendas del sector, que previsiblemente será de centro de ciudad (oeste) hacia final del término (este), permita la urbanización acompasada de los espacios libres asociados,

La primera de ellas (EL-1, 3.964,50 m<sup>2</sup>) forma un **espacio central a las torres de viviendas de la mitad oeste del sector**.

La segunda reserva de espacios libres (EL-2, 5.403,30 m<sup>2</sup>) se sitúa **en la mitad este del sector**, formando un recinto protegido del tráfico y proporcionando un área verde con vocación más periurbana.

La tercera reserva **EL-3.2**, 2.804,30 m<sup>2</sup>, que se sitúa paralelo a la acequia, a continuación del EL- 2.

Además se establecen unas bandas perimetrales de espacio libre público **no computables**:

**EL-3.1**, 2.638,70 m<sup>2</sup>, que se sitúa paralelo a la acequia, formando solución de **continuidad con los caminos de sirga de la Acequia de Palencia**, por lo que a su vez sirve de comunicación y acceso a la red de espacios libres periurbanos de la ciudad.

**EL-3.3**, 254,70 m<sup>2</sup>, que se sitúa en el límite éste del sector.

El diseño de las tres reservas, cumple los requisitos exigidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tanto en cuanto a tamaño mínimo de 500 metros cuadrados como en cuanto a que en los mismos se puede inscribir una circunferencia de 20 metros de diámetro. En el plano de ordenación aparece reflejado gráficamente el trazado de dicha circunferencia.

Asimismo, la suma de los tres espacios libres públicos computables (12.092,60 metros cuadrados) cumplen con el mínimo exigido por la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados del uso predominante).

#### **Localización de equipamientos – Dotaciones Urbanísticas Públicas**

Las parcelas de reserva de **dotaciones locales para equipamiento**, de **3.711,40 y 3.329,20 metros cuadrados respectivamente** se localizan en el oeste del sector sirviendo a las viviendas más alejadas de la ciudad y en la esquina noroeste, en una zona más próxima a la ciudad y vinculado al espacio libre público perimetral que forma la Acequia de Palencia.

#### **Plazas de aparcamiento**

La distribución de plazas de aparcamiento se ha hecho de manera prácticamente homogénea por toda la trama de viales del sector.

De esta forma se garantiza por un lado que los usuarios de todas las viviendas, dispongan de la posibilidad de aparcar en zonas próximas a las mismas. Además se garantiza de esta forma que la construcción de los aparcamientos sea progresiva y se acompañe a la construcción de nuevas viviendas.

Su localización se refleja de manera detallada, el plano de ordenación detallada del sector (Plano de Viales).

Dentro de la documentación gráfica de ordenación detallada, se incluye un plano de **secciones** y de **rasantes** de la trama viaria, donde se establecen todos los parámetros detallados de la trama viaria, y entre ellos la justificación de plazas de aparcamiento.

Se ha cumplido estrictamente con la legislación reguladora de la accesibilidad, estableciendo unas reservas de **15 plazas de aparcamiento público para minusválidos**, de un total de **468 plazas de aparcamiento de todo el sector**.

### Regímenes y Tipologías de vivienda

Adaptándose a la previsión que para el sector contenía el plan general se ha ordenado el sector con tipologías de **vivienda colectiva**.

Se ha optado por su desarrollo en dos tipologías distintas, bloque abiertos de vivienda colectiva.

Está previsto que todos los edificios (**torres y bloques** dispongan de un **espacio privado colindante al edificio**, no edificable sobre rasante, pero si utilizable para la construcción de sótanos y semisótanos y para la previsión de plazas de aparcamiento privado dentro de la manzana y fuera de la vía pública.

A su vez dicha solución permitirá la creación de espacios de **soleamiento y ventilación de las viviendas**, sin necesidad de que la construcción residencial se vea obligada a la construcción de patios interiores y garantizando en todo momento que la totalidad de las **viviendas** del sector serán **exteriores**.

Se han configurado bloques de 52, 54, 54, 28, 28, 28, 28, 28, 42, 38, 20, 20, y 39 viviendas, tendiendo a la configuración de edificios adaptados en número de viviendas al tamaño medio de las promociones y de los promotores más habituales en el mercado palentino, y de forma que se permita adaptar el tamaño de las promociones a las actuales circunstancias de la demanda inmobiliaria, menos intensiva que en los pasados años.

La anterior asignación de viviendas, debe de entenderse, en todo caso, sin perjuicio de la posibilidad edificatoria de vivienda joven, que se pueden construir en aplicación de lo dispuesto por el Decreto 68/2006 de la Junta de Castilla y León y art. 86.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En cuando al régimen se prevén de acuerdo con las previsiones de ordenación del plan general para el sector **Vivienda Colectiva Libre** (VCL) y **Vivienda Colectiva sometida a algún régimen de protección** (VCP).

La distribución de las viviendas sometidas a algún régimen de protección se ha realizado de manera más o menos homogénea por todo el sector, garantizando la evitación de efecto gueto.

#### **Edificaciones destinadas a otros usos**

El plan general reserva un 10 % de la edificabilidad a otros usos, que el plan parcial propone destinarlos a usos terciarios.

Al efecto se proponen **dos manzanas de equipamiento privado de uso terciario**, donde se pueden materializar un máximo de 4.655,03 metros cuadrados de edificabilidad.

La ordenanza de estas manzanas permite la edificación libre dentro de la manzana.

Se han configurado sendas manzanas, de 4.802,60 y 2.001,60 metros cuadrados de superficie respectivamente.

La primera manzana se sitúa dando frente al sistema general viario y con fácil acceso a la glorieta de la Avda de Cuba.

La otra manzana terciaria se sitúa en el extremo este del sector, con posibilidad de vistas a la Variante de Palencia, y debidamente vinculado a la Avda de cuba, a través de la glorieta existente en dicha avenida, ya que la conexión directa a la misma no es posible al no estar permitida su conexión por la Administración autonómica titular de la carretera por razones de seguridad del tráfico.

Con ello se pretende garantizar reparto de la edificabilidad de unos de los usos débiles del sector durante todo el sector, garantizando una mínima mezcla de usos.

Las dos piezas terciarias, se ubican en sendos extremos del sector con posibilidad de acceso a través de las glorietas de la Avda de Cuba, de forma que los usos futuros de dichos solares, una vez sean edificados, interfieran lo menos posible con el tejido residencial, de modo que será posible el acceso de vehículos y de personas a los mismos, sin que dicho tráfico genere molestias al tejido residencial interior del sector.

### **Delimitación de unidades de actuación**

Para facilitar la gestión y el desarrollo del sector se ha delimitado **una unidad de actuación**, de 66.500,40 metros cuadrados de superficie.

Los propietarios de suelo de sistemas generales exteriores, recibirán sus aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución.

La misma servirá para al ejecución de todo el sector en una única actuación de gestión urbanística, incluyendo la cesión al municipio de todas las superficies reservadas para dotaciones locales y sistemas generales interiores y exteriores.

## **T III - ORDENACIÓN GENERAL**

### **Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: reserva de Sistema General Viario**

El plan parcial cumple con las determinaciones de ordenación general, que en lo que a reserva de sistemas generales, prevé la obtención para el municipio de una parcela 7.324,40 m<sup>2</sup> reservados para sistema general viario.

Dicha superficie se corresponde con la medida real de la reserva establecida por el Plan General en el plano de Sistemas generales, debiendo entenderse que la cifra de 7.717 recogida en la ficha del plan general contiene un error de medición, debido a la escala de trabajo del plano del planeamiento general.

La medida obtenida de 7.324,40 m<sup>2</sup>, se ha determinado a partir del levantamiento topográfico realizado para el plan parcial, no existiendo duda alguna del ajuste de dicha pieza con las infraestructuras, los linderos y las fincas colindantes existentes, las cuales están incluidas dentro del suelo urbano por el plan general.

### **Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: reserva de Sistema General de Espacios libres públicos**

Al igual que con la reserva de terrenos para sistema general viario, con la gestión del presente plan, se procederá a la incorporación al proceso de gestión urbanística y por lo tanto se incluirán dentro de las obligaciones de cesión de terrenos a favor del municipio una reserva de 20.000 m<sup>2</sup> destinados a sistema General de Espacios libres públicos.

### **Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: TRATAMIENTO DE LA ACEQUIA**

Dado que el Plan General de Ordenación Urbana contempla que debe darse un tratamiento específico a la acequia que discurre por el norte del sector el plan prevé la integración del margen de la acequia dentro del sistema de espacios libres del sector.

Al efecto, se conservará todo el arbolado existente en el margen de la misma, previéndose la repoblación en aquellos tramos en que no exista arbolado específico.

El proyecto de urbanización del sector definirá con detalle las nuevas plantaciones de arbolado y las especies y ejemplares a implantar para aumentar el

valor específica de esta infraestructura agrícola y su adecuada integración en el futuro uso diario de los ciudadanos que transiten por ella.

**Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general:  
usos del suelo y densidades máxima y mínima de viviendas**

Para la ordenación detallada se han tenido en cuenta las prescripciones establecidas por el plan general, en cuanto a Usos del Suelo, densidades mínima y máxima de viviendas.

Se cumple con la densidad mínima de 50 viv./ha. y máxima de 65 viv/ha establecidas por el Plan General.

	Densidad máx.	Densidad mín.
	65,00 viv/ha.	50,00 viv/ha.
S. Neta SECTOR	66.500,40 m <sup>2</sup>	432 viv
SGI SG V 1.13	7.324,40 m <sup>2</sup>	334 viv
SG EL-3.3	20.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>S + SGE =</b>	<b>93.824,80 m<sup>2</sup></b>	

La densidad máxima permitida es de 65 viviendas por hectárea, calculado sobre la superficie neta del sector que es de 66.500,40 m<sup>2</sup>, lo que significa un **número máximo de viviendas para todo el sector de 432 viviendas, y mínimo de 334 viviendas..**

Además se ha tenido en cuenta que de la edificabilidad residencial, el 30 % debe ser destinada a vivienda con algún régimen de protección pública. En aplicación dicho parámetro resultan las siguientes edificabilidad máximas aplicables para todo el sector a cada uno de los usos:

	EDIFICABILIDAD	s/ edif residenc	s/ edif total	Coef	Apvto
VCL	29.326,68	70,00 %	63,00 %	1,000000	29.326,68
VCP	12.568,58	30,00 %	27,00 %	0,851783	10.705,70
OU	4.655,03		10,00 %	0,867500	4.038,24
	<b>46.550,28</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>		<b>44.070,61</b>

Teniendo en cuenta que las siglas de cada uso son las siguientes:

VCL: Vivienda colectiva libre.

VCP: Vivienda colectiva protegida.

OU: Otros usos (terciario).

## **T IV - ORDENACIÓN DETALLADA**

### **Justificación de las previsiones la ordenación detallada establecida por planeamiento general**

El plan general ha previsto en cuanto a la ordenación detallada únicamente una recomendación de ubicación de la localización de los usos terciarios dando frente a la nueva infraestructura de ronda.

La otra previsión de plan general refiere al tratamiento del borde de la acequia.

La ubicación de buena parte de los espacios libres se ha hecho de forma que tengan contacto con el borde de la acequia permitiendo un uso conjunto e integrado dentro del sistema de espacios libres periurbano en el que se integra la acequia de Palencia.

Únicamente se ha ubicado una pequeña reserva de espacio libre sin contacto con la acequia en la unidad 1, cuya finalidad es configurar un pequeño parque de carácter más urbano al estar rodeado prácticamente por los edificios de viviendas.

### **Movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector**

#### **DESPLAZAMIENTOS DENTRO DEL SECTOR:**

En este Sector residencia, se ha intentado disminuir los desplazamientos en el interior del sector, de hecho las distancias de los servicios más utilizados son muy reducidas.

El tamaño del sector hace que los recorridos sobre todo a pie y otros medios como las bicicletas, de bajo impacto, son los que llevarán la mayor parte del peso en los desplazamientos internos.

Dentro del sector se evita el paso de tráfico (sin origen-destino en el sector) de vehículos motorizados, ya que este flujo no es posible por el sector, dada la

configuración del mismo pues no tiene conexión con otro barrio al estar en el límite del municipio.

Los movimientos de paso se producen fuera del sector por la Avenida de Cuba en todo caso las velocidades ya limitadas son moderadas (50 km/h). Esto junto con un límite en el interior de los desplazamientos exclusivos para los residentes, con velocidades de 30 Km/h hace que sean compatibles con los movimientos a pie - bici.

Los aparcamientos en el viario se reparten uniformemente por el Sector, y además de los aparcamientos propios en el interior de los edificios, se proyectan unos aparcamientos periféricos disuasorios unidos al vial del sistema general interior Avenida Comunidad Europea (este vial se proyecta desde el Plan General como un cinturón de recorrido periférico a la ciudad. Anillo que se ejecutará en un futuro). Así pues estos aparcamientos que evitarán los movimientos por las calles residenciales.

Las calles locales siempre tienen como uno de sus objetivos fundamentales servir a los edificios colindantes, siendo típico en ellas, que los peatones interfieran la circulación considerablemente.

En estas calles es difícil establecer relación alguna entre la velocidad y el índice de servicio i/c. Aunque los criterios para determinar los Niveles de Servicio son muy discutibles, que se recoge en la siguiente tabla, a título sólo de orientación, ya que en estas calles es de mayor interés analizar individualmente las intersecciones que valorar de forma global un itinerario. En nuestro caso dentro del sector nos encontraríamos en un nivel B.

#### NIVELES DE SERVICIO PARA CALLES LOCALES

Nivel de servicio	CONDICIONES TÍPICAS DE CIRCULACIÓN	
<b>A</b>	Circulación fluida aunque son admisibles algunas detenciones	> 40
<b>B</b>	Circulación estable, con pequeña demoras	> 30
<b>C</b>	Circulación estable, con demoras considerables, pero aceptables	> 25

Nivel de servicio	CONDICIONES TÍPICAS DE CIRCULACIÓN	Definición	Velocidad media (km/h)
<b>A</b>	Circulación estable, con pequeña demoras	Circulación fluida aunque son admisibles algunas detenciones	> 40
<b>B</b>	Circulación estable, con demoras considerables, pero aceptables	Circulación estable, con demoras considerables, pero aceptables	> 30
<b>C</b>			> 25



### DESPLAZAMIENTOS FUERA DEL SECTOR.

El mayor problema como en todos los sectores de nueva creación es la conexión con el resto de la ciudad, ya que al tratarse de un sector periférico, los desplazamientos entre este barrio y ciudad serán inevitables y aumentarán el caudal de tráfico. Las tres conexiones más importantes son la Avenida de Cuba, al este con destino al centro de la ciudad; la segunda al sur para llegar hasta el polígono de San Antolín, y zona residencial sur de la ciudad a través de la prolongación de la Avenida de Cardenal Cisneros, por último la tercera es también por la Avenida de la Comunidad Europea, pero en este caso al ser una ronda inacabada se entiende que será un desahogo para la circulación.

La capacidad de absorber vehículos es mucho mayor la que ofrece la Avenida de la Comunidad Europea ya que es de doble carril, también es cierto que existe la intención de doblar la carretera de Villalobón para aumentar la capacidad de tránsito de vehículos. En todo caso las dos posibilidades de conexión con la ciudad hacen que la incidencia sobre el tráfico rodado sea moderada

Para reducir la generación de un elevado flujo de automóviles, se ha diseñado una red exclusiva para el transporte público que permita disuadir del uso del coche particular, pensando que en algún momento pueda capturar una alta proporción de movimiento de y hacia la ciudad. La generación de movimientos en flujos a y desde el barrio se estima a continuación:

Entre los agentes que establecen la generación de viajes, se pueden indicar los siguientes:

Nivel de vehículos por vivienda, nivel de renta, nº de habitantes por vivienda, tipo de trabajo de los habitantes, distancia a la ciudad y su centro, población, población activa, medios de transporte, distancia a centros comerciales reconocidos, Autobús urbano.

La densidad máxima del sector de 432 viviendas, produce una población máxima a establecerse de 1.296 habitantes, si se considera una media de 3 habitantes por vivienda.

Ratio de vehículos por vivienda: 1,5 veh/viv por lo que el nº de vehículos en el Sector se considera:  $1,5 \times 432 = 648$  vehículos.

Sobre la Avenida de Cuba se tiene en cuenta el flujo de tráfico provocado por la población colindante de Villalobón, próxima a Palencia se encuentra esta localidad de 1405 habitantes censados y estimados de 1860. Además sobre esta avenida se integra el tráfico del Poligono al lado de nuestro sector. Se trata de naves almacén y talleres en general, que en otros casos se están transformado en comercio al por menor tipo supermercado. Del mismo modo esta Avenida conecta con la Autovía A-65 dirección León –Madrid, cuyo tráfico aunque menor no es menos importante. En este sentido el Ayuntamiento está estudiado una vía diferente de conexión con esta autovía y con la 67 Madrid- Santander, ya que la conexión con esta última se considera deficitaria.

En todo caso el uso residencial se considera como generador de todo el tráfico ya que los equipamientos del sector se sitúan de forma diferenciada en cuanto al horario de uso.

A efectos del conjunto de intensidades de tráfico, se considera que el cien por cien del mismo se genera para un periodo diario de doce horas.

La velocidad media del tramo se considera de 40 Km/h reduciéndose la velocidad a cero ó 10Km/h en el punto de entrada de la rotonda de acceso al sector así como en la rotonda de la Avenida Brasilia. El trazado de la vía es de doble sentido y llano.

Los niveles de servicio se definen por los dos índices habituales: velocidad y capacidad.

$$\text{Índice de Servicio} = \text{ihp/capacidad}$$

En arterias principales, mientras el índice i/c no pasa de 0,5 la velocidad no sufre grandes alteraciones y la probabilidad de que se sobrecargue una intersección, obligando a algunos vehículos a esperar más de un ciclo, es pequeña. La velocidad está controlada por onda de progresión. Hasta un índice i/c de 0,60, la velocidad media puede ser de 45 a 50 km/hora, el índice de congestión de las intersecciones es prácticamente nulo y el factor de hora punta típica suele estar alrededor de 0,70 aunque esto último no tiene por qué ser siempre así. Estas condiciones representan el **nivel A**.

El **nivel B** corresponde a un índice i/c de 0,70 y a una velocidad media superior a 40 km/hora. El índice de congestión de las intersecciones se sitúa alrededor de 0,1 lo que significa que alguna vez los vehículos han de esperar en las intersecciones durante más de un ciclo.

Cuando en índice i/c se encuentra entre 0,7 y 0,8, las condiciones de circulación corresponden al **nivel C**, con velocidad media no inferior a 35 km en las vías importantes. El índice de congestión de la mayor parte de las intersecciones es del orden de 0,3, siendo ya normal que bastantes vehículos tarden más de un ciclo en cruzar una intersección.

En el **nivel D** se llega a índices i/c de 0,90, y la velocidad media baja de 15 ó 20 km/hora en las grandes arterias. El índice de congestión de las intersecciones llega a ser 0,7 y hay vehículos que en de esperar más de dos ciclos en atravesar las intersecciones. Esta situación es tolerable durante periodos breves y en tramos cortos, pero, si se extiende a gran parte de la ciudad, se producen demoras inaceptables.

Cuando la intensidad se aproxima a la capacidad, todas las intersecciones se saturan y la onda de progresión pierde interés. Los índices de congestión varían de 0,7 a 1, y la intersección de menor capacidad limita todo el itinerario, siendo normal que muchos cruces queden bloqueados.

En las vías arteriales, la situación de circulación forzada llega de forma más gradual que en carreteras rurales y en autopistas, ya que los semáforos van repartiendo la congestión a lo largo de un itinerario.

En la tabla siguiente se resumen los criterios de manual de capacidad para definir los Niveles de Servicio en las arterias urbanas y suburbanas.

El mayor condicionante de la circulación en una arteria urbana es la señalización. La capacidad depende de las intersecciones críticas y otros elementos, como las pendientes y obstáculos laterales

Si existe una onda de progresión perfecta, lo que es casi imposible en calles de dos sentidos, y además hay pocos movimientos de giro y no existen interferencias importantes en los tramos entre intersecciones, puede llegarse a intensidades de 2.000 veh/hora por carril de onda verde, aunque la circulación resulta inestable y sensible a cualquier dificultad. El índice de congestión en estas condiciones es del orden de 0,95, lo que

La arteria de la Avenida de Cuba se considera que tiene un nivel de servicio C y por la implantación del sector podría alcanzar un nivel D, que se corregiría si se desdobra la vía en 4 carriles, dos de ida y dos de vuelta, tal y como se prevé en un futuro, con ello se alcanzaría un nivel B.

#### NIVELES DE SERVICIO EN VÍAS COLECTORAS URBANAS Y SUBURBANAS

Nivel de servicio	CONDICIONES TÍPICAS DE CIRCULACIÓN				
	Definición	Velocidad media (km/h)	Índice de congestión	Factor de hora punta probable	Índice i/c de servicio
A	Circulación fluida	> 45	0	0,7	0,60 - 0,80
B	Circulación estable. Ligeras demoras	> 40	0,1	0,8	0,70 - 0,85
C	Circulación estable. Demoras aceptables	> 35	0,3	0,85	0,80 - 0,90
D	Circulación próxima a la inestabilidad. Demoras tolerables	> 25	0,7	0,9	0,90 - 0,95
E	Circulación inestable y congestionada. Demoras intolerables	25	0,85 a 1,00	0,95	1
F	Circulación forzada. Congestión total	<25	No significativo	No significativo	No significativo

## MOVILIDAD PEATONAL

El sector se desarrolla en dos manzanas la mayor de ellas (la que tiene previstas 373 viviendas de las 432 totales del sector) tiene en su interior un espacio libre público conectado con zonas de acerado del viario, así pues la movilidad se realizará del modo peatonal.

Dentro de los criterios de sostenibilidad y calidad ambiental, se considera que el peatón debe tener privilegios en sus movimientos dentro del área urbanizada, con prioridad respecto a los vehículos motorizados, consiguiendo con ello que las personas puedan desplazarse con seguridad por las calles residenciales.

Al proyectar en la periferia el viario para el uso prioritario de los vehículos motorizados y limitando su circulación por el interior, se permite crear, en la mayor parte del ámbito una gran Zona 30, en donde los vehículos no puedan circular a velocidad más alta que 30 km/h, velocidad compatible con los peatones.

Además de este criterio extensible a todas las calles de categoría local, se ha establecido un núcleo con prioridad peatonal (sólo se permitirá los movimientos rodados para acceso a garajes y mercancías), articulado alrededor de dos áreas abiertas que configurarán el centro urbano.

Los desplazamientos peatonales más allá del Sector. Son recorridos hacia el Sector 8, ya que, se encuentra próximo a él y al centro de la ciudad en menor grado pues está a 1,4Km. Se considera que el peatón debe tener privilegios en sus movimientos dentro del área urbanizada, con prioridad respecto a los vehículos motorizados, consiguiendo con ello que las personas puedan desplazarse con seguridad por las calles residenciales.

## MOVILIDAD DEL TRANSPORTE PÚBLICO Y COLECTIVO

Un aspecto clave para el buen funcionamiento del Sector y para conseguir unas mínimas condiciones de sostenibilidad, que el transporte público pueda implantarse de forma que funcione eficazmente. Evitando el uso masivo del vehículo privado para comunicar el nuevo barrio con el resto de la ciudad.

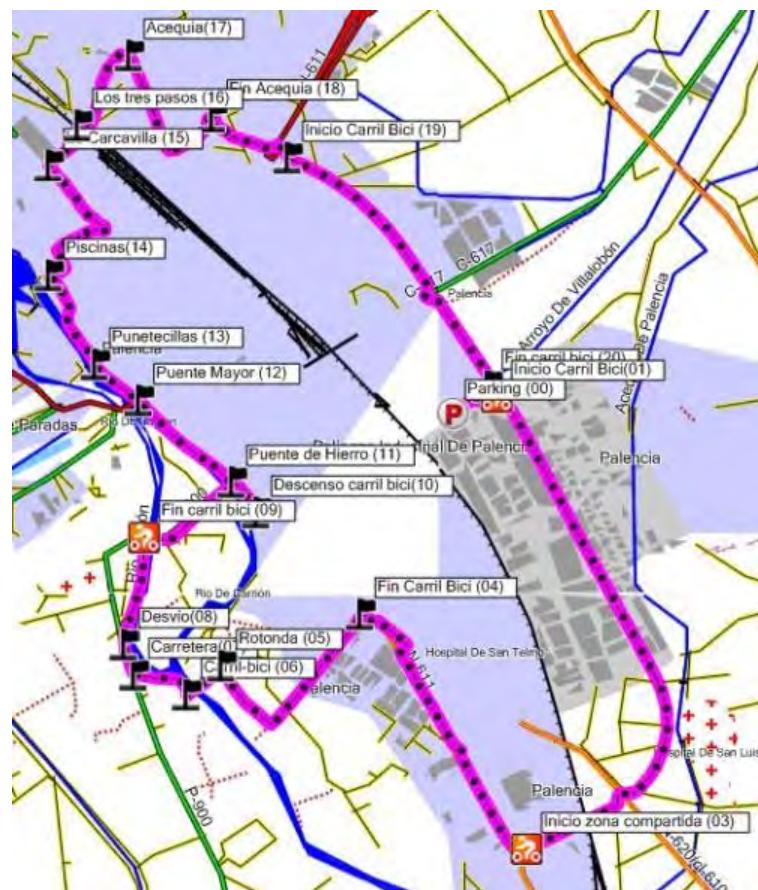
Por los entornos del sector no discurre línea alguna de autobús urbano, salvo los domingos y festivos, que pasa la línea C desde el Centro de la ciudad hasta el cementerio.

En todo caso en la rotonda de enla se ha diseñado una plataforma para la ubicación de la posible parada. No sólo sería beneficioso para minorar el uso del vehículo privado a los habitantes del sector sino para dinamizar el comercio existente

en la zona industrial colindante.

## **MOVILIDAD EN CARRIL BICI**

El diseño del carril bici en Palencia según el mapa adjunto es del modo que sigue:



Dentro del sector se propone un carril bici de trazado paralelo a la vía arterial que desarrolla el recetor junto a la Avd. de Cuba, de tal modo que propone su prolongación hasta conectarle con el cinturón del carril bici de Palencia.

De hecho es deseable que este carril bici se conecte con el centro de la ciudad pues es un transporte sostenible cómodo dada la planeidad de Palencia.

El carril bici no termina dentro del sector sino que se prolonga lo la zona verde hasta conectar con los caminos de sirga del canal de Palencia.

Debido al diseño urbano propuesto, en donde la mayor parte del viario interior del barrio tendrá limitada la velocidad de los vehículos a 30 km/h, consideramos que dicho viario es apto y compatible con el uso mayoritario de la bicicleta, por lo que sólo se plantea estrictamente necesario, y según los criterios señalados por el Ayuntamiento, la implantación de un carril bici paralelo a la Avda. de Cuba (Ctra. de Villalobón).

También se reservará espacio para aparcar las bicicletas al lado de la parada de bus propuesta.

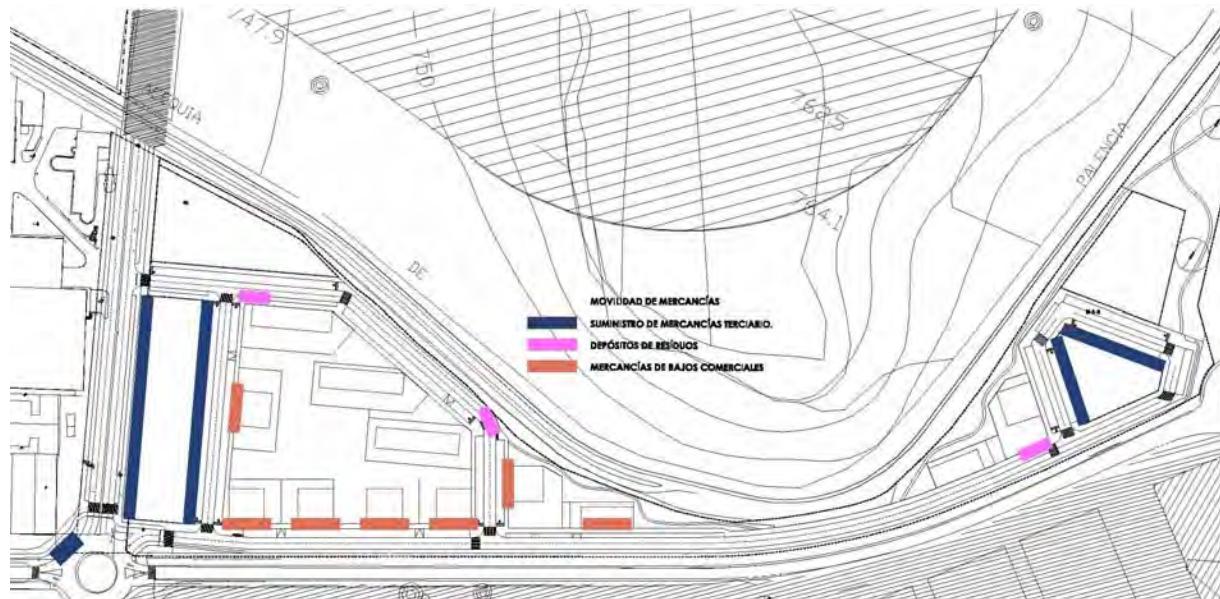
En el gráfico siguiente de azul figura la parada de bus propuesta y de verde la conexión del carril bici con el existente en la ciudad que discurre por la avenida de Brasilia.



### EL COMERCIO Y LA MOVILIDAD DE LAS MERCANCÍAS

Las mercancías que lleguen al Sector serán de dos tipos: las de suministro a los comercios y otras actividades terciarias proyectadas en las plantas bajas en la zona interior del barrio, y las mercancías que tengan origen y destino en la zona con uso de Actividades económicas, cuyas parcelas se encuentran en la área este del Sector.

Las primeras discurrirán por la avenida de la Comunidad Europea, y se prevé en propio viario plazas de aparcamientos y dentro de los solares de terciario suficientes para las paradas de los vehículos con mercancías en las proximidades, por otro lado en las posibles plantas bajas comerciales se pueden utilizar los aparcamientos propuestos inmediatamente próximos a ellos.



## EMERGENCIAS Y SERVICIOS URBANOS

Se ha hecho un estudio pormenorizado de las bandas de emergencia y de las vías de aproximación a ellas, en cumplimiento el CTE-SUA, en este sentido se han respetado los anchos de calle, las distancias y radios de giro por las mismas para este tipo de vehículos discurren en caso de necesidad. Estas vías no solo permitirán el acceso de los bomberos, también será útil para otros servicios a la residencia, ya sean ambulancias, obras de reforma, mudanzas, mantenimiento del interior de las parcelas, etc.

Por otro lado se localizan puntos de recogida de residuos de tal forma que queden a la derecha del camión para que este pueda actuar sin interferir en el tráfico motorizado y así su recogida sea de forma continua, con lo que se realizará en el menor tiempo posible. Además al tratarse todas las calles de dos carriles los atascos por efecto de la recogida serán inexistentes.

## **Estudio de mercado y valoración de tipologías para la determinación del coeficiente de ponderación**

Fuente del Estudio: elaboración propia, sobre valores de tasación reales del mercado inmobiliario de 2011.

### **VIVIENDA PLURIFAMILIAR.**

#### **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 varios solares edificables. Fundamentalmente del Sector 8 próximo al nuestro.

La oferta de vivienda nueva en la zona es media.

El stock de viviendas usada es media y está constituido por viviendas con poca edad, ya que el sector es de relativa reciente creación.

#### **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 60% de unidades vendidas al finalizar la promoción, lo que indica una demanda media baja.

La ubicación del terreno que se valoran, así como su aprovechamiento permite presumir que las viviendas se venderán de forma dilatada, dada la coyuntura económica actual.

### **PRECIOS.**

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

Las muestras se han tomado de la Calle Marta Domínguez , Calle Lola Lafuente , Avenida Brasilia, Hijas de la Caridad y Av de Cuba,

La tipología estándar de vivienda es de 80 m<sup>2</sup> útiles (104 m<sup>2</sup> construidos) con un trastero en sótano de 5m<sup>2</sup> útiles (6 m<sup>2</sup> construidos) y con un garaje para un vehículo de 30 m<sup>2</sup> construidos.

El precio medio para esa tipología en vivienda libre homogeneizada resultan 167980 € en vivienda nueva, con repercusión de trastero y garaje incluida. Lo que se traduce en un precio medio de venta por metro cuadrado construido en 1615.19 €

#### TENDENCIA, CICLO INMOBILIARIO Y EXPECTATIVAS.

La evolución del precio medio de vivienda nueva en el municipio de Palencia en los tres últimos años ha oscilado entre el 3% y el 5%, pero en este último año se ha detectado un descenso del 3% según la fuente de estudio, de lo que se deduce una tendencia decreciente, y si se ha observado un descenso de la demanda.

En esta zona y según la información que disponemos, en otras zonas próximas se ha notado una deceleración en las ventas y un decrecimiento en el incremento de precios acorde con el ciclo inmobiliario actual.

En la valoración, y teniendo en cuenta esta circunstancia estimamos un estancamiento de precios para la obra nueva.

#### VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA

##### MERCADO COMPARABLE:

Está constituido por promociones y unidades de viviendas de nueva construcción en la zona, en oferta o vendidos recientemente.

##### OFERTA:

El entorno estudiado presenta un alto nivel de consolidación, con varios solares edificables.

La oferta de vivienda nueva con algún tipo de protección a la hora de su venta en la zona es media.

**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 100% de unidades vendidas al finalizar la promoción, aunque el arranque de obra de este tipo de promociones es dilatado lo que indica una demanda media baja.

La ubicación del terreno que se valoran, así como su aprovechamiento permite presumir que las viviendas se venderán de forma dilatada, dada la coyuntura económica actual.

**PRECIOS.**

El estándar de vivienda es de 80 m<sup>2</sup> útiles (104 m<sup>2</sup> construidos) con un trastero en sótano de 5m<sup>2</sup> útiles (6 m<sup>2</sup> construidos) y con un garaje para un vehículo de 25 m<sup>2</sup> útiles y 30 m<sup>2</sup> construidos.

El módulo de vivienda de protección oficial es de 1394,72 €/m<sup>2</sup> sobre la vivienda y de 836,83 €/m<sup>2</sup> sobre los anejos (garaje y trastero) a día de hoy. Entendiendo como vivienda media de 80 m<sup>2</sup> útiles con garaje y trastero de 30 m<sup>2</sup> útiles según la normativa aplicable resulta que el precio medio por vivienda es 136.682,56 €. Lo que se traduce en un precio medio de venta por metro cuadrado construido en 1375,79€

**TENDENCIA, CICLO INMOBILIARIO Y EXPECTATIVAS.**

La evolución del precio medio de vivienda nueva protegida en el municipio de Palencia en los tres últimos años ha oscilado entre el 3% y el 8%, de crecimiento, pero en este último año se ha detectado un ascenso del 0,3% según la fuente de estudio, de lo que se deduce una tendencia estancamiento, y si se ha observado un descenso de la demanda.

En esta zona y según la información que disponemos, en otras zonas próximas se ha notado una deceleración en las ventas y un decrecimiento en el incremento de precios acorde con el ciclo inmobiliario actual.

**EQUIPAMIENTO PRIVADO.****MERCADO COMPARABLE:**

Está constituido por edificaciones en la zona, en oferta o vendidos recientemente.

**OFERTA:**

El entorno estudiado presenta un alto nivel de consolidación, con escasos solares edificables.

La oferta de este tipo de uso está constituida por edificaciones que anteriormente tenían un uso industrial de almacenaje, actualmente se han reconvertido a un comercio periférico de la ciudad, dentro del polígono de San Antolín de Nuestra Señora de los Ángeles, además existe mercado comparable dentro del sector 8 y junto a la carretera de Santander, en este último caso suelo en venta, sin edificar.

**DEMANDA:**

El comprador habitual de estos inmuebles son empresas que se dedican al comercio del por mayor o a negocios tipo supermercado.

La zona está prácticamente colmatada y funcionando, se mezclan negocios del tipo de polígono industrial con negocios comerciales de grandes cadenas.

La ubicación del terreno que se valoran, así como su aprovechamiento permite presumir que estos solares se venderán difícilmente de forma dilatada, dada la coyuntura económica actual.

**PRECIOS.**

La proximidad del Polígono nos da dos precios sobre el suelo vacante y Libre el situado dentro del funcionamiento del polígono que esta a 192€/m<sup>2</sup> y el situado el calle con posibilidad comercial, como es la calle Andalucía y La Avenida Comunidad Europea que llega hasta los 240€.

En edificaciones terminadas en venta tenemos en la calle Andalucía y La Avenida Comunidad Europea que oscila desde los 1200 €/m<sup>2</sup> a los 1500 €/m<sup>2</sup>.

De las informaciones recibidas por varias inmobiliarias de detecta que las

edificaciones comerciales en la Avenida de Cuba, en cuanto a su precio por capitalización de rentas oscila su precio de venta entre los 1200 €/m<sup>2</sup> a los 1500€/m<sup>2</sup>, dependiendo sobre todo de su ubicación. Además de las consultas a diferentes inmobiliarias, promotores y Servicios de Valoración de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León indican que una edificación de este tipo (1000 m<sup>2</sup>) con una parcela independiente de 1425 m<sup>2</sup>.

Tiene un precio de venta medio de 1.401.180€

Lo que hace que el precio medio de venta se de 1.401,18 €/m<sup>2</sup>

#### TENDENCIA, CICLO INMOBILIARIO Y EXPECTATIVAS.

La evolución del precio medio de equipamiento privado en el municipio de Palencia en los tres últimos años ha oscilado entre el 2% y el 10%, de crecimiento, pero en este último año se ha detectado un estancamiento según la fuente de estudio, de lo que se deduce una tendencia estancamiento, y si se ha observado un descenso de la demanda.

En esta zona y según la información que disponemos, en otras zonas próximas se ha notado una deceleración en las ventas y un decrecimiento en el incremento de precios acorde con el ciclo inmobiliario actual.

#### Cálculo de los coeficientes de ponderación:

Se establece el cálculo del coeficiente de ponderación a través de la relación entre los precios m<sup>2</sup> de venta repercutidos a su edificabilidad sobre rasante y relacionados con la cantidad de suelo neto que consumen.

tipología	valor de venta m <sup>2</sup> edificable	cp
VL	1615.19	1.000
VPP	1375.79	0.852
OU	1401.18	0.868

### Coeficientes de ponderación de usos

No se consideran vigentes los **coeficientes de ponderación establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana** vigente, por considerarse que no siguen siendo válidos para los parámetros actuales de valor del suelo de uso residencial (libre y de protección oficial) y uso terciario

El cálculo de los coeficientes de ponderación se establece a través de la relación entre los precios m<sup>2</sup> de venta repercutidos a su edificabilidad sobre rasante y relacionados con la cantidad de suelo neto que consumen.

La ponderación de usos conforme a lo establecido en el art. 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León es la siguiente, fijada conforme al estudio de mercado incluido en el apartado anterior es la siguiente:

TIPOLOGÍA	VALOR DE VENTA M <sup>2</sup> EDIFICABLE	coeficientes de ponderación
vivienda plurifamiliar	1.615,19 €	1,00000
vivienda plurifamiliar protegida	1.375,79 €	0,852
equipamiento privado	1.401,18 €	0,868

El uso predominante en el sector es el de **Vivienda plurifamiliar**, a quien se le asigna el coeficiente 1,00.

Los usos débiles del sector son los de **Vivienda plurifamiliar protegida** (coeficiente 0,852). y **Equipamiento privado** (coeficiente 0,868).

### Cálculo del aprovechamientos lucrativos totales homogeneizados

La aplicación de los coeficientes de ponderación a las distintas edificabilidades máximas previstas para el sector arroja un cálculo de un aprovechamiento lucrativo máximo de **41.136,84 unidades de aprovechamiento lucrativo homogeneizado**.

Para la determinación del cálculo del aprovechamiento medio del sector se han tenido en cuenta los siguientes **aprovechamiento lucrativos** obtenidos directamente de la **ficha de sector** fijada por el **Plan General de Ordenación Urbana**:

USO	Parcela /	ORD	Superficie de suelo	Edificabilidad	CP	U.A.S
OTROS USOS	M1-A	TP	4.802,60	3.285,65	0,867500	2.850,30
VCP	M2-A	RCB	1.534,00	5.027,43	0,851783	4.282,28
RESIDENCIAL	M2-B	RCB	1.593,00	5.243,84	1,000000	5.243,84
RESIDENCIAL	M2-C	RCB	1.593,00	5.243,84	1,000000	5.243,84
RESIDENCIAL	M2-D	RCT	826,06	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-E	RCT	826,06	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-F	RCT	826,06	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-G	RCT	826,06	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-H	RCT	1.239,04	4.078,54	1,000000	4.078,54
VCP	M3-A	RCT	1.150,50	3.770,57	0,851783	3.211,71
RESIDENCIAL	M3-B	RCB	590,00	1.942,16	1,000000	1.942,16
RESIDENCIAL	M4-A	RCB	590,00	1.942,16	1,000000	1.942,16
VCP	M4-B	RCT	1.150,50	3.770,57	0,851783	3.211,71
OTROS USOS	M4-A	TP	2.001,60	1.369,38	0,867500	1.187,93
<sup>m2</sup> CONSTRUIBLES					PONDERADO	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL					46.550,28	44.070,61

### Cálculo del aprovechamiento medio

El *aprovechamiento medio* del sector se calcula de conformidad con lo dispuesto por el art. 107.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

siendo **Superficie T**, la superficie total del sector, y **Superficie DP** la superficie afecta a dotaciones públicas las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

El aprovechamiento medio resultante de las edificabilidades previstas en el PGOU, debidamente ponderadas conforme a los coeficientes de ponderación establecidos en espartado anterior es de **0,47598 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, obtenido mediante la siguiente formulación, establecida por el art. 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según la fórmula

$$\frac{\text{Edificabilidad total homogeneizada}}{\text{Superficie T} - \text{Superficie DP}}$$

Siendo

$$\text{Edificabilidad total homogeneizada} = 44.070,61 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie T} = 93.824,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie DP} = 1.236,53 \text{ m}^2 \text{ dotaciones urbanísticas públicas (Informe C.H.D. 17 feb 2014)}$$

La aplicación práctica de la anterior fórmula nos reporta el siguiente aprovechamiento medio:

$$\frac{44.070,61 \text{ m}^2}{93.824,80 - 1.236,53} = 0,47598 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Teniendo en cuenta que la **edificabilidad lucrativa homogeneizada** prevista en el plan parcial es **44.070,61 m<sup>2</sup>**, sobre una **superficie lucrativa total** de **93.824,80 m<sup>2</sup>**, y con una superficie preexistente **dotaciones urbanísticas públicas existentes, ya afectas a su destino** de **1.236,53 m<sup>2</sup>**.

Cálculo de aprovechamiento medio

$$AM = \text{Aprov. Lucrativo ponderado} / \text{Superficie total}$$

APVTO LUCRATIVO **44.070,61 m<sup>2</sup>**

SUPERF TOTAL **93.824,80 m<sup>2</sup>**

APVTO MEDIO **0,47598 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Computo de la densidad máxima de viviendas en la manzana e implantación de vivienda joven.**

El número máximo de viviendas permitido para todo el sector, conforme a las previsiones del plan general es de 432 viviendas.

El plano de Ordenación detallada, establece el número máximo de viviendas construible en cada una de las manzanas de uso residencial.

Sin embargo, a efectos del cálculo del número máximo de viviendas a construir será aplicable a cada una de las manzanas de uso residencial la previsión del **art. 86. bis 4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de forma que será posible, exclusivamente a efectos del cálculo del número máximo** de viviendas construibles en cada manzana, computar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y declaradas "vivienda joven" por la Consejería de Fomento, no pudiendo superar el número de éstas el límite del 40 por ciento del total de las viviendas permitidas en la manzana.

El cuadro de distribución de la vivienda joven es el siguiente:

Parcela	viv/ ficha comput.	viv VPP	vivi Libre	viv JOVEN	Nº mini. Viv.
	432	99	228	210	334 40
M2-A	52	39		26	42
M2-B	54		41	26	
M2-C	54		41	26	42
M2-D	28		21	14	22
M2-E	28		21	14	22
M2-F	28		21	14	22
M2-G	28		21	14	22
M2-H	42		32	20	32
M3-A	39	30		18	30
M3-B	20		15	10	15
M4-A	20		15	10	15
M4-B	39	30		18	30

La Disposición Final Primera del **Decreto 99/2005**, de vivienda joven en Castilla y León dispone que en suelo urbanizable, las actuaciones protegidas de vivienda joven no podrán ocupar más del 25% de la reserva para viviendas con protección pública que se haya previsto en cada sector.

Conforme dispone el **art. 86.bis.4 del Reglamento de Urbanismo** de Castilla y León dispone que el número de viviendas jóvenes con protección no puede superar el 40 % del número total de viviendas del sector ( $432 \text{ viv.} \times 1,25 \times 40 \% = 216 \text{ ud.} > 210$ ).

**Integración del sector en su entorno (art. 94.3 y 140.2.g R.U.).**

El sector es colindante con la unidad urbana nº 5, donde se encuentran edificaciones de altura máxima de 16 plantas, por lo que la altura máxima prevista de 6 plantas no excede en ningún caso de la de las áreas urbanas colindantes.

La integración del sector en su entorno se ha realizado teniendo en cuenta las prescripciones establecidas por la declaración de no sometimiento a impacto ambiental a la que procede remitirse (ver Anexo).

La integración y el mantenimiento de la Acequia de Palencia ya ha sido explicada en otros apartados por lo que se dan aquí por reproducidas las medidas de conservación y mantenimiento de la misma.

***T. V – CUADRO DE SÍNTESIS de la ORDENACIÓN DETALLADA***

## CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN DETALLADA

USO RESIDENCIAL	Parcela/Iden tificación	ordenanza	Superficie	Edificab	Indice Ed	viv/ ficha comput.		min.	viv
						432	99		
M2-A	RCB	1.534,00 m2	5.027,43 m2	3,28 m2	52	39		40	26
M2-B	RCB	1.593,00 m2	5.243,84 m2	3,29 m2	54		41	42	26
M2-C	RCB	1.593,00 m2	5.243,84 m2	3,29 m2	54		41	42	26
M2-D	RCT	826,06 m2	2.719,03 m2	3,29 m2	28		21	22	14
M2-E	RCT	826,06 m2	2.719,03 m2	3,29 m2	28		21	22	14
M2-F	RCT	826,20 m2	2.719,03 m2	3,29 m2	28		21	22	14
M2-G	RCT	826,40 m2	2.719,03 m2	3,29 m2	28		21	22	14
M2-H	RCB	1.239,04 m2	4.078,54 m2	3,29 m2	42		32	32	20
M3-A	RCT	1.150,50 m2	3.770,57 m2	3,28 m2	39	30		30	18
M3-B	RCB	590,00 m2	1.942,16 m2	3,29 m2	20		15	15	10
M4-A	RCB	590,00 m2	1.942,16 m2	3,29 m2	20		15	15	10
M4-B	RCT	1.150,50 m2	3.770,57 m2	3,28 m2	39	30		30	18
									<b>41.895,25 m2</b>

SISTEMAS LOCALES										
DOTACIONES PRIVADAS										
M1-A										
TP										
4.802,60 m2										
M5-A										
TP										
2.001,60 m2										
DOTACIONES PÚBLICAS										
EQ1										
3.711,40 m2										
EQ2										
3.329,20 m2										
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS										
EL1										
3.964,50 m2										
EL2										
5.323,80 m2										
EL3.1										
2.638,70 m2										
EL3.2										
2.804,30 m2										
EL3.3										
254,70 m2										
0										
0,00 m2										
SISTEMA VIARIO										
23.688,31 m2										
TOTAL SECTOR:										
65.263,87 m2										

SISTEMAS GENERALES	
SIST GRAL CHD prex.	1.236,53 m2
SIST GRAL EXTERIOR SGEL-3.3	20.000,00 m2
SIST GRAL INTERIOR, VIARIO SGV-	7.324,40 m2
SECTOR + SG	93.824,80 m2

CUADRO GENERAL DE CESIONES GRATUITAS AL MUNICIPIO										
SISTEMAS LOCALES						SISTEMAS GENERALES				
DOTACIONES PÚBLICAS						SISTEMA VIARIO				
TOTAL CESIÓN DOT. URB. PB.						SISTEMA GENERAL EXTERIOR				
TOTAL CESIÓN EL						SGEL-3.3				
TOTAL CESIONES						SISTEMA GENERAL INTERIOR, VIARIO SGV-				

CUADRO DE SUPERFICIE DE VIALES Y APARCAMIENTOS				
VIALES	SUP	APARC totales	Reserva MINUSV	superficie
VIAL A	9.451,61		56	700
VIAL A.1	114,55			
VIAL A.2	138,40			
VIAL B	2.933,70	100	4	1324
VIAL B.1	314,95			
VIAL C	2.328,20	60	2	787
VIAL D	2.078,20	39	1	506
VIAL D.1	502,30			
VIAL D.2	417,65			
VIAL E	1.272,00	37	2	499,5
VIAL E.1	536,40			
VIAL F	1.284,45	37	2	499,5
VIAL G	309,75		0	
VIAL H	1.499,00	36	2	487
VIAL I	441,25			125
Camino	65,90			
	23.688,31	375,00	13,00	4.928,00
			Superf Equiv. A	492,80
SGV 1.13	7.324,40 m2		78	2
Total Aparc		453	15	468

## CUADRO GENERAL DE USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS

## USOS LUCRATIVOS

USO	Parcela/Identificación		Superficie de suelo	Edificabilidad	CP	U.A.S
OTROS USOS	M1-A	TP	4.802,60	3.285,65	0,867500	2.850,30
VCP	M2-A	RCB	1.534,00	<b>5.027,43</b>	0,851783	4.282,28
RESIDENCIAL	M2-B	RCB	1.593,00	<b>5.243,84</b>	1,000000	5.243,84
RESIDENCIAL	M2-C	RCB	1.593,00	<b>5.243,84</b>	1,000000	5.243,84
RESIDENCIAL	M2-D	RCT	826,06	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-E	RCT	826,06	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-F	RCT	826,20	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-G	RCT	826,40	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-H	RCB	1.239,04	<b>4.078,54</b>	1,000000	4.078,54
VCP	M3-A	RCT	1.150,50	3.770,57	0,851783	3.211,71
RESIDENCIAL	M3-B	RCB	590,00	<b>1.942,16</b>	1,000000	1.942,16
RESIDENCIAL	M4-A	RCB	590,00	<b>1.942,16</b>	1,000000	1.942,16
VCP	M4-B	RCT	1.150,50	3.770,57	0,851783	3.211,71
OTROS USOS	M4-A	TP	2.001,60	<b>1.369,38</b>	0,867500	1.187,93
Total edificab, RCB + TP		Total edificab, RCB	22.495,81			m2
Varied Tipolog	51,67 %	APVTO LUCRATIVO TOTAL		46.550,28		CONSTRUIBLES PONDERADO
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN						42.143,22 39.663,55

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO Art. 104 R.U.	SECTOR + SIST	APRV. LUCR.	PONDERADO 44.070,61	APVCH MEDIO 0,47598
	GEN.	PONDERADO		
	93.824,80	Dot. Preex. CHD 1.236,53		

Subtotales por uso	EDIFICABILIDAD		s/ edif residenc	s/ edif total	Apvto
	RESIDENCIAL	41.895,25			
VCP		12.568,58		30,00 %	27,00 % 10.705,70
OTROS USOS		4.655,03		10,00 %	4.038,24
		<b>46.550,28</b>		<b>100,00 %</b>	<b>44.070,61</b>

## USOS NO LUCRATIVOS

## SISTEMAS LOCALES

DOTACIONES				
URBANÍSTICAS				
PÚBLICAS				
EQ1	3.711,40			
EQ2	3.329,20			EXCESO
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	7.040,60	> 15% APROVCH SECTOR	6.982,54	58,06

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	COMPUTABLES		NO COMP.	TOTALES
	EL1	3.964,50		
EL2	5.323,80			
EL3.1		2638,7		
EL3.2		2804,3		
EL3.3		254,7		
0		0		
TOTAL ESP. LIBRES PÚBLICOS	<b>9.288,30</b>	<b>5.697,70</b>	14.986,00	EXCESO
TOTAL ELPB COMPUTABLES	9.288,30	> 20% APROVCH SECTOR	9.310,06	- 21,76
SISTEMA VIARIO	23.688,31			

## SIST. GENERALES

SISTEMA GENERAL EXTERIOR SGEL-3.3	20.000,00	
SISTEMA GENERAL INTERIOR, VIARIO SGV-1.13	7.324,40	
TOTAL SISTEMAS GENERALES	27.324,40	

## **DN-UN URBANÍSTICA**

## **NORMATIVA**

### ***T I – DISPOSICIONES GENERALES***

#### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

##### **Art. 1. Vigencia y aplicatoriedad del Plan General de Ordenación Urbana**

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se recoge la aplicación de las determinaciones generales, a saber:

##### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Contenido de la normativa

La Normativa Urbanística se organiza en nueve títulos:

El Título II recoge las determinaciones generales sobre clasificación y régimen de suelo.

Así pues estas determinaciones son de aplicación en el presente Plan Parcial.

## **T II – ORDENACIÓN DETALLADA: ORDENANZAS**

### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS**

#### **Art. 2. Condiciones de los usos**

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se recoge la aplicación de las determinaciones generales, a saber:

TÍTULO III:

RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos. El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

b) En suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada: con carácter pormenorizado para cada sector ordenado, y con carácter global e incompatibles, para aquellos casos en que se redacte un Plan Parcial que modifique la ordenación, salvo en aquellos sectores cuya ordenación corresponda a instrumentos de planeamiento aprobados cuyas determinaciones se asumen y que se recogen como planeamiento incorporado (UZPI) o cuya ordenación pormenorizada esté establecida por el Plan General.

Así pues estas determinaciones son de aplicación en el presente Plan Parcial.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN**

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se recoge la aplicación de las determinaciones generales, a saber:

### TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

##### Objeto y aplicación

Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título III, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza, de este Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.

Así pues estas determinaciones son de aplicación en el presente Plan Parcial.

## **CAPÍTULO 3. ORDENANZAS: REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

### **ORDENANZA RCB – RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE**

Dentro de la ordenanza Residencia colectivo en bloque se prevé una única tipología: RB (Bloque Lineal).

#### **Art. 3. TIPOLOGÍA RB – Bloque lineal**

Edificación exenta en bloque abierto, que tiene al menos dos alineaciones de fachada coincidentes con las de la parcela.

Cuando el bloque no se edifique con un proyecto único, será obligatorio que los segundos y posteriores proyectos constructivos utilicen materiales de acabado análogo o similar en fachada que el primer proyecto edificado.

#### **Art. 4. USOS**

Específico Residencial: vivienda colectiva.

Compatibles      Garaje – aparcamiento privado

Residencia comunitaria.

Alojamientos hoteleros en todos los grados y cualquier situación.

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

Oficinas en cualquier situación. No se permitirán en plantas superiores a plantas con uso residencial, a excepción de los despachos domésticos.

Hostelero, Salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios en situaciones a y b, con aforo Tipo I, II y III.

Talleres artesanales e Industriales, únicamente en planta baja, ligada o no a semisótano.

Almacenaje en planta baja, sótano y semisótano.

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

Equipamiento de asistencia sanitaria en todas sus clases y

situaciones.

Religioso, en todas sus clases y situaciones.

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

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

Aparcamiento público con acceso independiente.

Prohibidos: Todos los no mencionados

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

#### **Art. 5. PARCELACIÓN**

Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>..

Retranqueos

Fachada El fijado en planos

Linderos Los fijados en planos

#### **Art. 6. VOLUMEN**

Edificabilidad fijada en plano de ordenación detallada.

Ocupación fijada en plano de ordenación detallada.

Altura máxima Según planos.

Sótano Permitido

Bajo cubierta/ Ático Permitido

Entreplanta Prohibida

La ocupación y alturas fijadas en planos se entenderán como la volumetría máxima, que podrá disminuirse en relación con los requerimientos técnicos del proyecto de edificación.

#### **Art. 7. Número máximos de viviendas**

El plano de Ordenación detallada, establece el número máximo de viviendas construible en cada una de las manzanas de uso residencial.

Sin embargo, a efectos del cálculo del número máximo de viviendas a construir será aplicable a cada una de las manzanas la previsión del **art. 86. bis 4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de forma que será posible, exclusivamente a efectos del cálculo del número máximo** de viviendas construibles en cada manzana, computar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y declaradas "vivienda joven" por la Consejería de Fomento, no pudiendo superar el número de éstas el límite del 40 por ciento del total de las viviendas permitidas en la manzana.

#### **Art. 8. Condiciones particulares para la sustitución de la edificación**

Se podrá modificar la ordenación de volúmenes desarrollada mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En ese caso se deberán mantener las condiciones de parcelación y volumen que se fijan en esta ficha, no superando en ningún caso la edificabilidad y número de plantas determinados por el Plan Parcial.

#### **Art. 9. Condiciones de volumen**

El sótano podrá ocupar bajo rasante los espacios libres privados.

#### **Art. 10. Espacios libres de parcela**

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

Se permite el vallado del espacio libre privado en su encuentro con el dominio público (vial o espacio libre público).

Se permiten rampas de acceso a garajes.

Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.

El tratamiento se realizará en prefabricado tipo loseta de hormigón o baldosa hidráulica o materiales cuya resbaladicia esté de acuerdo al CTE SU.

**Art. 11. Acceso a sótanos y semisótanos.**

Se permitirá la construcción de rampas de uso compartido para el acceso a varios sótanos y/o semisótanos correspondientes a los distintos solares existentes en una manzana. En tales supuestos de gravarán con servidumbre de paso la rampa de la parcela de mayor superficie a favor de la de menor dimensión.

Los gastos de construcción de la citada rampa serán por cuenta de todos los edificios que la usen de forma porcentual a la superficie construida bajo rasante de cada uno de ellos.

**ORDENANZA RCT – RESIDENCIAL COLECTIVO EN TORRE****Art. 12. ORDENANZA RCT – Torre.**

Cuando el conjunto edificatorio tiene una o ninguna fachada a espacio libre público.

El conjunto edificatorio tiene condición de edificación aislada.

Cuando la torre no se edifique con un proyecto único, será obligatorio que los segundos y posteriores proyectos constructivos utilicen materiales de acabado análogo o similar en fachada que el primer proyecto edificado.

**Art. 13. USOS**

RC– Residencial Colectivo: cualquier vivienda no incluida en el régimen anterior.

Uso específico Residencial: vivienda colectiva.

Compatibles      Garaje – aparcamiento

Residencia comunitaria.

Alojamientos hoteleros en todos los grados y cualquier situación.

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

Oficinas en cualquier situación. No se permitirán en plantas superiores a plantas con uso residencial, a excepción de los despachos

domésticos.

Salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios en situaciones a y b, con aforo Tipo I, II y III.

Talleres artesanales e Industriales, únicamente en planta baja, ligada o no a semisótano.

Almacenaje en planta baja, sótano y semisótano.

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

Equipamiento de asistencia sanitaria en todas sus clases y situaciones.

Religioso, en todas sus situaciones.

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

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

Aparcamiento público con acceso independiente.

Prohibidos El resto de los no mencionados.

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

#### Art. 14. Parcelación y volumen.

##### PARCELACIÓN

Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>

Altura máxima según plano

Sótano Permitido

Bajo cubierta Permitido

Ático Permitido

#### Art. 15. Número máximos de viviendas

El plano de Ordenación detallada, establece el número máximo de viviendas construir en cada una de las manzanas de uso residencial.

Sin embargo, a efectos del cálculo del número máximo de viviendas a construir será aplicable a cada una de las manzanas la previsión del **art. 86. bis 4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de forma que será posible,**

**exclusivamente a efectos del cálculo del número máximo de viviendas construibles en cada manzana, computar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y declaradas "vivienda joven" por la Consejería de Fomento, no pudiendo superar el número de éstas el límite del 40 por ciento del total de las viviendas permitidas en la manzana.**

#### **Art. 16. Condiciones particulares para la sustitución de la edificación**

Se podrá modificar la ordenación de volúmenes desarrollada mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En ese caso se deberán mantener las condiciones de parcelación y volumen que se fijan en esta ficha, no superando en ningún caso la edificabilidad y número de plantas determinados por el Plan Parcial.

#### **Art. 17. Condiciones de volumen**

El sótano podrá ocupar bajo rasante los espacios libres privados.

#### **Art. 18. Espacios libres de parcela**

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

Se permite el vallado del espacio libre privado en su encuentro con el dominio público (vial o espacio libre público).

Se permiten rampas de acceso a garajes.

Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.

El tratamiento se realizará en prefabricado tipo loseta de hormigón o baldosa hidráulica o materiales cuya resbaladididad esté de acuerdo al CTE SU.

## ORDENANZA DE TERCARIO PRIVADO (TP)

### Art. 19. Parcelas afectadas

La presente Ordenanza establece una serie de indicaciones básicas para las edificaciones singulares vinculadas a usos de TERCARIO PRIVADO.

### Art. 20. Condiciones generales de edificación (TP)

Las edificaciones destinadas a uso terciario privado, habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello procurarán adaptarse a la configuración estética de las edificaciones próximas.

Se establece en el plano de Ordenación Detallada para las parcelas afectadas por la presente ordenanza una **edificabilidad máxima**, las alturas máximas permitidas, el uso (Terciario) y la tipología predeterminada (Composición Libre).

Se deberá dotar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

## ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS

### Art. 21. Parcelas afectadas

La presente Ordenanza establece una serie de indicaciones básicas para las edificaciones singulares vinculadas a usos de Equipamientos.

### Art. 22. Condiciones generales de edificación (EQ)

Las edificaciones singulares habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello tendrán en cuenta la **altura** máxima permitida de las edificaciones próximas, la cual sólo podrán superar en una planta.

Se establece para las parcelas afectadas por la presente ordenanza una **edificabilidad máxima** fijada en planos para cada una de las parcelas.

Se deberá dotar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

## ORDENANZA DE VIARIO

### Art. 23. Condiciones generales (VI)

Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para los Espacios de Viario y Comunicación, son las siguientes.

- a) Las **secciones y trazado del viario**, son las definidas en los Planos de Ordenación.
- b) La **localización** de los espacios libres públicos (plazas) y su caracterización, así como los posibles **usos singulares** para áreas de juegos o actividades específicas, vendrán asimismo definidas en los Planos de Ordenación.
- c) Los espacios libres públicos solamente podrán dedicarse a los **usos** de esparcimiento que les son propios, permitiéndose en las plazas públicas los usos culturales al aire libre e instalaciones provisionales ligadas al esparcimiento y ocio.
- d) En los espacios libres existentes consolidados, se permiten únicamente las obras de mantenimiento, mejora y restauración, que no altere ni desvirtúe su carácter original del espacio urbano, las plantaciones o los elementos arquitectónicos o urbanos característicos de esos lugares.
- e) La construcción de aparcamientos subterráneos de promoción pública podrá realizarse (según la Normativa de Usos) respetando la colocación de elementos de ornato y mobiliario urbano existentes, así como el ajardinamiento y arbolado.
- f) Se proyectarán alcorques, como mínimo, cada 10 metros en todos los viarios.
- g) Se utilizarán especies arbóreas preferentemente autóctonas, mayoritariamente de hoja caduca en el vial A, y en la Avda Comunidad Europea, y mayoritariamente de perenne en el resto del plan parcial

#### **Art. 24. Condiciones Técnicas (VI)**

Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para los Espacios Libres de Viario y Comunicación Específicos, son las siguientes.

- a) Serán de aplicación las ordenanzas de viario y comunicaciones.
- b) Se adaptarán los **materiales, secciones y trazados** a las características específicas y distintivas de estos viarios, respetándose en todo caso las Condiciones de Urbanización de las presentes Ordenanzas.
- c) Se encuentran dentro de esta categoría los viarios para circulación rodada, los viales peatonales y los de convivencia.

#### **Art. 25. Clases de viarios**

VI-C: espacios para la circulación de vehículos y aparcamiento de los mismos.

VI-P: Espacios reservados para la circulación de peatones y usos deportivos.

VI-j: Viales con tratamiento ajardinado.

VI-X: Viales de coexistencia: preferencia de uso peatonal y tratamiento homogéneo de acabado salvo en aquellas porciones donde se permita el aparcamiento de vehículos en que tendrán acabado específico.

### **ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES**

#### **Art. 26. Condiciones generales (EL)**

De forma general la presente Ordenanza establece las condiciones para los Espacios Libres Públicos considerados zonas verdes (parques y jardines), destinados por el plan parcial a plantaciones de árboles y jardinería, para usos de recreo y descanso colectivos:

a) No se permiten más que pequeñas **edificaciones** de una planta, con carácter lúdico-cultural o deportivo, que estime el Ayuntamiento convenientes, tales como templete de música, graderíos cubiertos, pabellones de lectura, kioscos y pequeño mobiliario.

b) Se puede definir un espacio para **aparcamientos**.

c) El **tratamiento del suelo** deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados.

Se prevén tres variantes:

**EL-Z** - tratamiento de zona verde

El tratamiento será ajardinado, césped y arbolado los firmes de los itinerarios peatonales serán en su mayoría del tipo de tierras compactadas para el uso de personas y cumplirán la normativa vigente de espacios urbanizados exteriores

**EL-T** – tratamiento de plaza.

Podrán realizarse mediante tratamientos ajardinados, se ubicarán los espacios dedicados a juegos infantiles o de otra índole. El tratamiento peatonal será preferentemente mediante elementos prefabricados o chapados pétreos, se preverá y se delimitará el tránsito eventual de vehículos para salida y entrada a aparcamientos privados en edificios

**EL-P** – protección de acequia.

No se permite ningún tratamiento específico sobre esta zona más que su mantenimiento, replantaciones y conservación, así como desbroces y limpiezas del terreno.

**Art. 27. Espacios libres privados – ELP**

Se permite destinarlos a usos auxiliares del edificio.

Al menos el 50 % de su superficie deberá estar ajardinada.

Sobre rasante, se permite la utilización de los mismos con fines deportivos, de ocio, esparcimiento y similares.

Su vallado no será obligatorio; de hacerlo deberán cumplir las condiciones particulares marcadas en el Plan General, manteniendo la misma composición de vallado entre parcelas colindantes.

Se permiten las chimeneas de ventilación de garaje y la construcción de rampas de acceso a garajes.

## **T III - CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 28. Ámbito de aplicación**

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se recoge la aplicación de las determinaciones generales, a saber:

#### **TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

##### **CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES**

###### *Objeto*

*Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.*

###### *Ámbito de aplicación*

*Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.*

*Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).*

*Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.*

Así pues estas determinaciones son de aplicación en el presente Plan Parcial.

## **T IV - DESARROLLO Y GESTIÓN**

### **Art. 29. Delimitación de unidades de actuación**

De conformidad con lo dispuesto por el art. 42.2.c de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León para el desarrollo del presente plan parcial se delimitan una única unidad de actuación.

El sistema de actuación de la unidad se fijará con la aprobación del *Proyecto de Actuación* conforme a lo dispuesto por el art. 74.2 y 74.3 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

### **Art. 30. Desarrollo del plan de etapas**

Se establece un plan de etapas para la realización de las obras de urbanización una única etapa de 8 años cada una.

**Etapa única:** 8 años (2.014-2.022)

El inicio del cómputo se producirá la fecha de entrada en vigor del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial.

Se establece un plazo máximo de 4 años para la presentación del Proyecto de Actuación. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, se establece un plazo máximo de un año para la presentación del Proyecto de Urbanización (si no se tramitase se forma simultánea al de actuación).

Aprobado el proyecto de urbanización se establece un plazo de 4 años para la ejecución de las obras de urbanización.

Para el desarrollo del plan de etapas no se computarán los tiempos transcurridos desde la presentación de los proyectos de actuación y urbanización, hasta su aprobación definitiva y firmeza administrativa.

## **ANEXOS**

### **Datos sintéticos del plan parcial**

FICHA DEL SECTOR:	6-R
SUPERFICIE DEL SECTOR (S)	M2
Excluidos sistemas generales	66.500,40
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (s/S) 0,7 m2/m2	46.550,28
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (SG)	
Exteriores (SGE)	
SGEL-3.3	20.000,00
INTERIORES (SGI)	
SG V- 1.13	7.324,40
TOTAL SISTEMAS GENERALES SG	27.324,40
SUPERFICIE TOTAL (S+ SG)	93.824,80
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	65 VIV/H <sup>a</sup>
DENSIDAD MÍNIMA DE VIVIENDAS	50 VIV/H <sup>a</sup>
ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	30% ED RES
ÍNDICE VARIEDAD TIPOLÓGICA	20% TIP.PRED
ÍNDICE VARIEDAD DE USOS	V COLECT
RESIDENCIAL 90% s/ED	VP 30%
	VL 70%
OTROS USOS 10% s/ED	4.655,03

TABLAS							
<b>FICHA RESUMEN SECTOR 6</b>							
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO				SUZ-6.R			
Superficie del Sector (S)				66.500,40			
(excluidos sistemas generales)							
Uso Perdominante				residencial			
Uso Prohibido				industrial			
Edificabilidad (s/S) 0,7 m2/m2				46.550,28			
Superficie sistemas generales (SG)		Interiores (SGI) SG V-1.13	7.324,40				
Exteriores (SGE) SGEL-3.3		Exteriores (SGE) SGEL-3.3	20.000,00				
Superficie total (S+SG)			93.824,80				
Densidad max. de viviendas		65 viviendas/HA	432				
Densidad min. de viviendas		50 viviendas/HA	334				
Indice de Integración social s/ edif. Residencial			30%				
Indice de variedad tipológica mínimo 20% s/ la dominante							
Bloque Lineal		28.925,9	61%				
Torre		18.417,3	39%				
IndiceVariedad de usos	Residencial	90% s/E total	V. colec.	41.895,25			
			VP 30% s/ER	12.568,58			
			VL 70% s/ER	29.326,68			
	Otros usos	10% s/E total		4.655,03			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA							
Se realiza tratamiento específico a los terrenos próximos a la Acequia que discurre por el borde superior del sector, se han calificado de Espacios Libres Públicos.							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA							
Los usos terciarios compatibles se localizan en dos manzanas una vinculada a la Avda de Cuba y la otra vinculada al sistema general viario SGV-1 (Ronda)							
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO							
FIGURA DEL PLANEAMIENTO		Plan Parcial y Proyecto de Actuación					
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN		Se ha solicitado la Iniciativa privada.					
DEL PLANEMAIENTO							
PROGRAMACIÓN		8 Años					
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS							
Abastecimiento: Conexión a la red genereal según las determinaciones de la empresa suministradora AQUAGEST S.L. Saneamiento existente en Avenida de Cuba							
Saneamiento: Conexión a la red genereal según las determinaciones de la empresa suministradora AQUAGEST S.L. Saneamiento existente en Avenida de Cuba							

## CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN DETALLADA

USO RESIDENCIAL	Parcela/Iden tificación	ordenanza	Superficie	Edificab	Indice Ed	viv/ ficha comput.		min.	viv
						432	99		
M2-A	RCB	1.534,00 m2	5.027,43 m2	3,28 m2	52	39		40	26
M2-B	RCB	1.593,00 m2	5.243,84 m2	3,29 m2	54		41	42	26
M2-C	RCB	1.593,00 m2	5.243,84 m2	3,29 m2	54		41	42	26
M2-D	RCT	826,06 m2	2.719,03 m2	3,29 m2	28		21	22	14
M2-E	RCT	826,06 m2	2.719,03 m2	3,29 m2	28		21	22	14
M2-F	RCT	826,20 m2	2.719,03 m2	3,29 m2	28		21	22	14
M2-G	RCT	826,40 m2	2.719,03 m2	3,29 m2	28		21	22	14
M2-H	RCB	1.239,04 m2	4.078,54 m2	3,29 m2	42		32	32	20
M3-A	RCT	1.150,50 m2	3.770,57 m2	3,28 m2	39	30		30	18
M3-B	RCB	590,00 m2	1.942,16 m2	3,29 m2	20		15	15	10
M4-A	RCB	590,00 m2	1.942,16 m2	3,29 m2	20		15	15	10
M4-B	RCT	1.150,50 m2	3.770,57 m2	3,28 m2	39	30		30	18
									<b>41.895,25 m2</b>

SISTEMAS LOCALES										
DOTACIONES PRIVADAS										
M1-A										
TP										
4.802,60 m2										
M5-A										
TP										
2.001,60 m2										
DOTACIONES PÚBLICAS										
EQ1										
3.711,40 m2										
EQ2										
3.329,20 m2										
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS										
EL1										
3.964,50 m2										
EL2										
5.323,80 m2										
EL3.1										
2.638,70 m2										
EL3.2										
2.804,30 m2										
EL3.3										
254,70 m2										
0										
0,00 m2										
SISTEMA VIARIO										
23.688,31 m2										
TOTAL SECTOR:										
65.263,87 m2										

SISTEMAS GENERALES	
SIST GRAL CHD prex.	1.236,53 m2
SIST GRAL EXTERIOR SGEL-3.3	20.000,00 m2
SIST GRAL INTERIOR, VIARIO SGV-	7.324,40 m2
SECTOR + SG	93.824,80 m2

CUADRO GENERAL DE CESIONES GRATUITAS AL MUNICIPIO										
SISTEMAS LOCALES						SISTEMAS GENERALES				
DOTACIONES PÚBLICAS						SISTEMA VIARIO				
TOTAL CESIÓN DOT. URB. PB.						SISTEMA GENERAL EXTERIOR				
TOTAL CESIÓN EL						SGEL-3.3				
TOTAL CESIONES						SISTEMA GENERAL INTERIOR, VIARIO SGV-				

CUADRO DE SUPERFICIE DE VIALES Y APARCAMIENTOS				
VIALES	SUP	APARC totales	Reserva MINUSV	superficie
VIAL A	9.451,61		56	700
VIAL A.1	114,55			
VIAL A.2	138,40			
VIAL B	2.933,70	100	4	1324
VIAL B.1	314,95			
VIAL C	2.328,20	60	2	787
VIAL D	2.078,20	39	1	506
VIAL D.1	502,30			
VIAL D.2	417,65			
VIAL E	1.272,00	37	2	499,5
VIAL E.1	536,40			
VIAL F	1.284,45	37	2	499,5
VIAL G	309,75		0	
VIAL H	1.499,00	36	2	487
VIAL I	441,25			125
Camino	65,90			
	23.688,31	375,00	13,00	4.928,00
			Superf Equiv. A	492,80
SGV 1.13	7.324,40 m2		78	2
Total Aparc		453	15	468

## CUADRO GENERAL DE USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS

## USOS LUCRATIVOS

USO	Parcela/Identificación		Superficie de suelo	Edificabilidad	CP	U.A.S
OTROS USOS	M1-A	TP	4.802,60	3.285,65	0,867500	2.850,30
VCP	M2-A	RCB	1.534,00	<b>5.027,43</b>	0,851783	4.282,28
RESIDENCIAL	M2-B	RCB	1.593,00	<b>5.243,84</b>	1,000000	5.243,84
RESIDENCIAL	M2-C	RCB	1.593,00	<b>5.243,84</b>	1,000000	5.243,84
RESIDENCIAL	M2-D	RCT	826,06	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-E	RCT	826,06	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-F	RCT	826,20	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-G	RCT	826,40	2.719,03	1,000000	2.719,03
RESIDENCIAL	M2-H	RCB	1.239,04	<b>4.078,54</b>	1,000000	4.078,54
VCP	M3-A	RCT	1.150,50	3.770,57	0,851783	3.211,71
RESIDENCIAL	M3-B	RCB	590,00	<b>1.942,16</b>	1,000000	1.942,16
RESIDENCIAL	M4-A	RCB	590,00	<b>1.942,16</b>	1,000000	1.942,16
VCP	M4-B	RCT	1.150,50	3.770,57	0,851783	3.211,71
OTROS USOS	M4-A	TP	2.001,60	<b>1.369,38</b>	0,867500	1.187,93
Total edificab, RCB + TP		Total edificab, RCB	22.495,81			m2
Varied Tipolog	51,67 %	APVTO LUCRATIVO TOTAL		46.550,28		CONSTRUIBLES PONDERADO
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN						42.143,22 39.663,55

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO Art. 104 R.U.	SECTOR + SIST	APRV. LUCR.	PONDERADO 44.070,61	APVCH MEDIO 0,47598
	GEN.	PONDERADO		
	93.824,80	Dot. Preex. CHD 1.236,53		

Subtotales por uso	EDIFICABILIDAD		s/ edif residenc	s/ edif total	Apvto
	RESIDENCIAL	41.895,25			
VCP		12.568,58		30,00 %	27,00 % 10.705,70
OTROS USOS		4.655,03		10,00 %	4.038,24
		<b>46.550,28</b>		<b>100,00 %</b>	<b>44.070,61</b>

## USOS NO LUCRATIVOS

## SISTEMAS LOCALES

DOTACIONES				
URBANÍSTICAS				
PÚBLICAS				
EQ1	3.711,40			
EQ2	3.329,20			EXCESO
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	7.040,60	> 15% APROVCH SECTOR	6.982,54	58,06

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	COMPUTABLES		NO COMP.	TOTALES
	EL1	3.964,50		
EL2	5.323,80			
EL3.1		2638,7		
EL3.2		2804,3		
EL3.3		254,7		
0		0		
TOTAL ESP. LIBRES PÚBLICOS	<b>9.288,30</b>	<b>5.697,70</b>	14.986,00	EXCESO
TOTAL ELPB COMPUTABLES	9.288,30	> 20% APROVCH SECTOR	9.310,06	- 21,76
SISTEMA VIARIO	23.688,31			

## SIST. GENERALES

SISTEMA GENERAL EXTERIOR SGEL-3.3	20.000,00	
SISTEMA GENERAL INTERIOR, VIARIO SGV-1.13	7.324,40	
TOTAL SISTEMAS GENERALES	27.324,40	

ESTIMACIÓN COSTES URBANIZACION		M2	PRECIO€/M2	
<b>VIARIO</b>				
	SGI	7324,40	84,00	615.249,60 €
		23.688,31	84,00	1.989.818,04 €
<b>AREA VERDE</b>				
		3.964,50	48,00	190.296,00 €
		11.021,50	27,00	297.580,50 €
<b>SIST. REC. BASURAS</b>				
80 FAMILIAS	1RSU	1UD= 2 RSU+ 3 LIGEROS		
100 FAMILIAS 1				
LIGEROS				
450	80	5.625	5,625	3500,00 €
	100	4,5	4,5	2400,00 €
				19.687,50 €
				10.800,00 €
<b>DRENAJE DE SANEAMIENTO DE SANEAMIENTO</b>				
POZO DE CONEXIÓN	1	18.000,00 €	18000	18.000,00 €
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>				
LIN MEDIA TENSION	TORRES	3	15.000,00 €	45000
ML				0
ENTERRADOS		200	60,00 €	12000
		750	60,00 €	45000
TELEFONOS	CONEXIÓN	1	21500	21500
TELEGRAFOS	UD	1	12800	12800
	ML	350	56	19600
GAS		2	2500	5000
		223	72	16056
				53.900,00 €
				21.056,00 €
		<b>TOTAL</b>	<b>3.318.387,64 €</b>	
		Obra civil cap. 1-9	3.103.744,14 €	

<b>OBRAS DE URBANIZACION</b>				
C01	DEMOLICIONES Y PREPARACION DEL TERRENO	100	3.103.744,14 €	3.329.187,64 €
		3,15	97.767,94 €	166405
C02	RED VIARIA	44,6	1.384.269,89 €	2356065
C03	RED DE SANEAMIENTO	10,7	332.100,62 €	565245
C04	RED DE DISTRIBUCION DE AGUA	4,95	153.635,33 €	261490
C05	RED DE DISTRIBUCION DE GAS	10,5	325.893,13 €	554680
C06	CANALIZACIONES PARA TELEFONIA	4,1	127.253,51 €	216600
C07	JARDINERIA Y ORNAMENTACIÓN	2	62.074,88 €	105653
C09	RED DE DISTRIBUCION ELÉCTRICA	20	620.748,83 €	1056630
C10	SISTEMA RECOGIDA DE BASURAS		30.487,50 €	840100
C11	DESVÍO INFRAESTRUCTURAS		176.956,00 €	235860
C12	DRENAJE		18.000,00 €	1043905
C13	TRAMITACIONES EN INDUSTRI: GAS, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO		21.477,91 €	21130
C14	ACTUACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD		66.583,75 €	148050
C15	MURO CONTENCIÓN ACEQUIA CHD		120.000,00 €	
<b>TOTAL OBRA URBANIZACIÓN</b>		<b>3.537.249,30 €</b>		

<b>OTROS GASTOS DE URBANIZACION</b>				
Levantamiento topogr			1.350,00 €	
Estudio Arqueológico			1.350,00 €	
Plan Parcial			51.000,00 €	
DOCUMENTO AMBIENTAL			1.200,00 €	
Ensayo de ruido			1.350,00 €	
Anuncios Plan Parcial			420,00 €	
Proyecto de Actuación			25.500,00 €	
Proyecto de urbanización			127.340,97 €	
Diección de Obra			84.893,98 €	
Coordinación de Seguridad Y Salud			5.326,70 €	
Indemnizaciones Realojo-retorno ocupantes de viv. Habitual			322.000,00 €	
Indemnización destrucción edificaciones agricolas			100.000,00 €	
Otras Indemnizaciones			120.000,00 €	
<b>SUBTOTAL OTROS GASTOS</b>		<b>841.731,66 €</b>		
<b>COSTES Y GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN</b>		<b>4.378.980,96 €</b>		

**INGRESOS (VALOR DE SUELO lucrativo a PRECIOS DE MERCADO)**

INGRESOS	VALOR M2	SUP	
VL	1.615,19 €/m2	29.326,68	47.368.222,13 €
VPO	1.375,79 €/m2	4.825,36	6.638.691,77 €
OU	1.401,18 €/m2	4.655,03	6.522.531,86 €
			<b>60.529.445,76 €</b>

Deducción 10 % Exc. Ayto (% s/Apvtos VPO total)      4.407,06 Uds Apvtos      41,17%      **-2.732.855,33 €**

<b>Valor neto suelo total sector</b>	<b>57.796.590,43 €</b>
--------------------------------------	------------------------

**GASTOS (COSTE DE PROMOCIÓN TOTAL SECTOR)****Coste suelo urbanizado**

Coste suelo urbanizado	SUP
COSTE UNITARIO SUELO INICIAL	72,00 €/m2
COSTES TOTALES URBANIZACIÓN	
Beneficio industrial urbanizador	15,00 %
<b>Coste total suelo urbanizado</b>	<b>12.804.521,54 €</b>

**COSTE DE CONSTRUCCIÓN s/ ed INC GG**

VL	762,00 €/m2	29.326,68	22.346.927,42 €
VPO	703,00 €/m2	4.825,36	3.392.225,47 €
OU	510,00 €/m2	4.655,03	2.374.064,28 €
			<b>28.113.217,17 €</b>

**GASTOS DE LICENCIAS, TÉCNICOS Y ANEJOS**

VL	148,59 €/m2	29.326,68	4357650,846
VPO	137,09 €/m2	4.825,36	661483,9665
OU	99,45 €/m2	4.655,03	462942,5346
			<b>5.482.077,35 €</b>

<b>Coste total promoción sector</b>	<b>46.399.816,06 €</b>
-------------------------------------	------------------------

Margen total de la promoción (Ingresos - Gastos)	<b>11.396.774,38 €</b>
--	------------------------

RENTABILIDAD Sector = Margen / Gastos	<b>24,56%</b>
---------------------------------------	---------------

# DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

## PLANOS DE ORDENACIÓN

En **planos a Escala 1:1.000** el plan desarrolla la **ordenación detallada** de todo el sector, estableciendo tanto las condiciones de ordenación vinculantes de obligado cumplimiento y derivadas de las condiciones generales, como las condiciones meramente indicativas, que el Plan establece para facilitar el desarrollo urbanístico coherente en cada caso.

Se establecen los usos, intensidades de uso así como las tipologías edificatorias de la totalidad del sector.

En **Fichas** para cada Unidad de Actuación, se establecen las condiciones particulares de ordenación y de gestión que corresponden a cada una de las dos unidades previstas para el desarrollo del plan parcial.

Dichas determinaciones gráficas se desarrollan en los siguientes planos:

**PO-01-1 – Calificación urbanística Ordenación y distribución de usos.**

**PO-01-2 – Acotado de Calificación urbanística: Usos e intensidades lucrativos y no lucrativos.**

**PO-02 – Zonificación: sistemas generales y locales superficiados, cesiones obligatorias.**

**PO-03.1 - Red viaria: alineaciones y rasantes**

**PO-03.2 - Red viaria: aparcamientos, transporte público y gestión de residuos**

**PO-04.1 – Servicios urbanos: saneamiento**

**PO-04.2 – Servicios urbanos: saneamiento de pluviales**

**PO-04.3 – Servicios urbanos: abastecimiento**

**PO-04.4 – Servicios urbanos: electricidad**

**PO-04.5– Servicios urbanos: alumbrado público**

**PO-04.6 – Servicios urbanos: telecomunicaciones**

**PO-04.7 – Servicios urbanos: instalación de gas**

**PO-05 - Delimitación de unidades de actuación**

**PO-06 - Edificación orientativa**

## ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Para justificar la viabilidad económica del presente plan parcial se relaciona a continuación el cuadro resumen de la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de los costes de urbanización necesarios para el desarrollo del mismo.

En el mismo se ha incluido la evaluación total de los **costes de urbanización** en función de las distintas superficies que han de quedar urbanizadas a favor del dominio público (espacios libres y viales).

La partida correspondiente a indemnizaciones procedentes por derribo de edificaciones es meramente estimativa puesto que la valoración de dichos elementos debe hacerse previa tasación de los mismos, en el proyecto de actuación, por lo que se realizará en la fase oportuna de gestión urbanística.

En cualquier caso, debe de tenerse en cuenta que el cálculo de costes es siempre estimativo, correspondiendo al proyecto de actuación la definición exacta de los mismos previamente a dar comienzo a las obras de urbanización.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN:** quedan recogidos todos los gastos necesarios para la ejecución del sistema general interior, así como viales, parques, jardines, infraestructuras necesarias para la realización de los solares. Según las previsiones contempladas en el presente documento.

<b>OBRAS DE URBANIZACION</b>				
C01	DEMOLICIONES Y PREPARACION DEL TERRENO	100	3.103.744,14 €	
C02	RED VIARIA	3,15	97.767,94 €	
C03	RED DE SANEAMIENTO	44,6	1.384.269,89 €	
C04	RED DE DISTRIBUCION DE AGUA	10,7	332.100,62 €	
C05	RED DE DISTRIBUCION DE GAS	4,95	153.635,33 €	
C06	CANALIZACIONES PARA TELEFONÍA	10,5	325.893,13 €	
C07	JARDINERÍA Y ORNAMENTACIÓN	4,1	127.253,51 €	
C09	RED DE DISTRIBUCION ELÉCTRICA	2	62.074,88 €	
C10	SISTEMA RECOGIDA DE BASURAS	20	620.748,83 €	
C11	DESVÍO INFRAESTRUCTURAS		30.487,50 €	
C12	DRENAJE		176.956,00 €	
C13	TRAMITACIONES EN INDUSTRI: GAS, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO		18.000,00 €	
C14	ACTUACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD		21.477,91 €	
C15	MURO CONTENCIÓN ACEQUIA CHD		66.583,75 €	
		<b>TOTAL OBRA URBANIZACIÓN</b>	<b>3.537.249,30 €</b>	

**ESTIMACIÓN DE COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN**

OTROS GASTOS DE URBANIZACION	
Levantamiento topogr	1.350,00 €
Estudio Arqueológico	1.350,00 €
Plan Parcial	51.000,00 €
DOCUMENTO AMBIENTAL	1.200,00 €
Ensayo de ruido	1.350,00 €
Anuncios Plan Parcial	420,00 €
Proyecto de Actuación	123.393
Proyecto de urbanización	127.340,97 € 82.262,58
Dirección de Obra	
Coordinación de Seguridad y Salud	5.283,59 €
Indemnizaciones Realojo-retorno ocupantes de viv. Habitual	322.000,00 €
Indemnización destrucción edificaciones agrícolas	100.000,00 €
Otras Indemnizaciones	120.000,00 €
	<b>841.731,66 €</b>
SUBTOTAL OTROS GASTOS	
COSTES Y GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN	<b>4.378.980,96 €</b>

## Análisis de viabilidad y sostenibilidad económica

Para justificar la viabilidad económica del presente plan parcial se relaciona a continuación el cuadro resumen del análisis de la viabilidad de la promoción inmobiliaria

### INGRESOS (VALOR DE SUELO lucrativo a PRECIOS DE MERCADO)

INGRESOS	VALOR M2	SUP	
VL	1.615,19 €/m2	29.326,68	47.368.222,13 €
VPO	1.375,79 €/m2	4.825,36	6.638.691,77 €
OU	1.401,18 €/m2	4.655,03	6.522.531,86 €
			<b>60.529.445,76 €</b>

Deducción 10 % Exc. Ayto (% s/Apvto VPO total)	4.407,06 Uds Apvto	41,17%	<b>-2.732.855,33 €</b>
--	--------------------	--------	------------------------

<b>Valor neto suelo total sector</b>	<b>57.796.590,43 €</b>
--------------------------------------	------------------------

### GASTOS (COSTE DE PROMOCIÓN TOTAL SECTOR)

SUP

#### Coste suelo urbanizado

COSTE UNITARIO SUELO INICIAL	72,00 €/m2	93.824,80	6.755.385,60 €
COSTES TOTALES URBANIZACIÓN			<b>4.378.980,96 €</b>
Beneficio industrial urbanizador	15,00 %		<b>1.670.154,98 €</b>

<b>Coste total suelo urbanizado</b>	<b>12.804.521,54 €</b>
-------------------------------------	------------------------

#### COSTE DE CONSTRUCCIÓN s/ ed INC GG

VL	762,00 €/m2	29.326,68	22.346.927,42 €
VPO	703,00 €/m2	4.825,36	3.392.225,47 €

OU	510,00 €/m2	4.655,03	2.374.064,28 €
<b>28.113.217,17 €</b>			

**GASTOS DE LICENCIAS. TÉCNICOS Y ANEJOS**

VL	148,59 €/m2	29.326,68	4357650,846
VPO	137,09 €/m2	4.825,36	661483,9665
OU	99,45 €/m2	4.655,03	462942,5346
<b>5.482.077,35 €</b>			

Coste total promoción sector	46.399.816,06 €
------------------------------	-----------------

Margen total de la promoción (Ingresos - Gastos)	11.396.774,38 €
--	-----------------

RENTABILIDAD Sector = Margen / Gastos	24,56%
---------------------------------------	--------

**CALCULO DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO:**

Para calcular el valor del suelo urbanizado se ha tomado como referencia la legislación aplicable a las viviendas de protección oficial en la que se determina que el valor del suelo de este tipo de edificaciones es el 25% del valor máximo legal de venta del inmueble protegido, a su vez y dado los tiempos de crisis que corren se entiende como válido y extensible este valor al resto de los usos lucrativos previstos.

## **Cumplimiento del art. 142.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**

El art. 142.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León remite al cumplimiento de las determinaciones documentales del art. 136.2.d sobre el estudio económico.

Al efecto procede que el plan parcial recoja, en su estudio económico financiero “las determinaciones del sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un **informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**”

Los gastos vienen derivados por la ejecución de Sistemas Generales Exteriores y el mantenimiento de los viales e infraestructuras.

Los ingresos vienen derivados por ejecución urbanística sobre las Haciendas Públicas vienen los derivados por la venta de suelos residenciales para promoción de viviendas con alguna protección pública, ingresos derivados de la concesión de licencias de obras y la repercusión sobre las fincas finales del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles que se realiza anualmente.

**Sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación de las infraestructuras: El único sistema que tiene que implantar el Ayuntamiento es el Sistema general Exterior SGEL 3.3**

<b>SISTEMA GENERAL EXTERIOR SGEL-3.3</b>			
USO RONDA PROLONGACIÓN AVDA COMUNIDAD EUROPEA ( VIARIO)			
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN			20.000,00
PARTIDAS DE EJECUCIÓN			288.000,00 €
	%		
C01 EXPLANACIONES Y PREPARACIÓN DEL TERRENO	12,20	35.136,00	€
C02 ÁREAS PEATONALES	14,20	40.896,00	€
C03 RED DE SANEAMIENTO	7,00	20.160,00	€
C04 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	8,00	23.040,00	€
C06 MOBILIARIO URBANO	6,00	17.280,00	€
C07 ÁREA DE JUEGOS	8,00	23.040,00	€
C08 SEÑALIZACIÓN	2,00	5.760,00	€
C09 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	7,20	20.736,00	€
C10 RED DE ALUMBRADO	9,50	27.360,00	€
C11 DESVÍO INFRAESTRUCTURAS	6,00	17.280,00	€
C12 JARDINERÍA Y PAISAJE	17,90	51.552,00	€
C13 ACTUACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD	2,00	5.760,00	€
	<b>100,00</b>	<b>288.000,00</b>	<b>€</b>
BENEFICIO INDUSTRIAL 16%		46.080,00	
GASTOS GENERALES 6%		17.280,00	
IVA 18%		63.244,80	
<b>TOTAL COSTE CONTRATA</b>		<b>414.604,80</b>	<b>€</b>
REDACCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN		13.824,00	€
DIRECCIÓN DE OBRA		9.216,00	€
ESTUDIO Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD		2.649,60	€
IVA HONORARIOS TÉCNICOS		4.624,13	€
<b>TOTAL COSTE HONORARIOS TÉCNICOS</b>		<b>30.313,73</b>	<b>€</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN SGEL-3.3:</b>		<b>444.918,53</b>	<b>€</b>
<b>Total coste de implantación infraestructuras necesarias</b>		<b>444.918,53</b>	<b>€</b>

El siguiente recoge los diferentes ingresos por ejecución urbanística y edificatoria:

Ingresos Ayuntamiento:		
POR CESIONES DE SUELO		
Edificabilidad Asignada Al Ayuntamiento En Terrenos Vpo	5173,92 m <sup>2</sup>	
VALOR SUELO POR m <sup>2</sup> = 25% s Valor máximo legal	343,95 €	
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTA DE SUELO</b>	<b>1.779.562,83 €</b>	
POR LICENCIAS DE OBRA		
VL	PEM DE OBRA	5,62%
VPO	19.355.606,42 €	1.087.785,08 €
OU	3.993.110,88 €	224.412,83 €
	2.374.064,28 €	133.422,41 €
<b>TOTAL INGRESOS LICENCIAS</b>	<b>1.445.620,32 €</b>	
Coste de urbanización del SGE	444.918,53 €	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3.225.183,16 €</b>	
<b>Total beneficio para el Ayuntamiento:</b>	<b>2.780.264,63 €</b>	

**Sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por el mantenimiento de las infraestructuras**

INGRESOS POR IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES

VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS INMUEBLES:

50% del valor de mercado

superficie

VL	29.326,68	23.684.113,97 €
VPO	12.784,99	8.794.750,37 €
OU	4.655,03	3.261.267,33 €
		35.740.131,67 €
TIPO IMPOSITIVO CATASTRAL= 0,6%		0,60% 214.440,79 €

COSTE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Según el anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

de este aparato se concluye que los gastos anuales para mantener la urbanización a su estado nuevo se deriva de lo siguiente:

las urbanizaciones tiene una vida útil de 40 años, la de los parques de 20 años y la de las instalaciones como agua y basuras es de 20 años  
así pues para calcular la depreciación de la urbanización en su conjunto realizaremos la siguiente operación:

Del cuadro anterior se determina el:	depreciación anual
coste de urbanización de parques	5,0% 12.787,47 €
coste de urbanización del SGE	5,0% 22.245,93 €
coste Viario de plazas	2,5% 4.512,36 €
coste Viario de urbanización	2,5% 34.306,32 €
Coste instalaciones	5,0% 26.500,33 €

total coste de mantenimiento anual: 100.352,41 €

Ingresos por IBI: 214.440,79 €

SUPERHÁBIT ANUAL	114.088,38 €
------------------	--------------

## FICHA COMPARATIVA DEL SECTOR SUZ\_6R entre PGOU y PP.

FICHA DEL SECTOR PGOU:	DATOS PGOU	DATOS PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DEL SECTOR (S)	M2	M2
Excluidos sistemas generales	65.100,00	66.500,40 DIF: 2,15%
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (s/S) 0,7 m2/m2	45.570,00	46.550,28

SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (SG)		
Exteriores (SGE)		
SGEL-3.3	20.000,00	20.000,00
INTERIORES (SGI)		
SG V- 1.13	7.717,00	7.324,40
TOTAL SISTEMAS GENERALES SG	27.717,00	27.324,40 1,42%
SUPERFICIE TOTAL (S+ SG)	92.817,00	93.824,80

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	65 VIV/H <sup>a</sup>	423,15	65 VIV/H <sup>a</sup>	432
DENSIDAD MÍNIMA DE VIVIENDAS	50 VIV/H <sup>a</sup>	325,50	50 VIV/H <sup>a</sup>	332
ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	23% ED RES	9.432,99	30% ED RES	12.568,58
ÍNDICE VARIEDAD TIPOLÓGICA	20% TIP.PRED	8.202,60	51,67% TIP.PRED	24.054,47
ÍNDICE VARIEDAD DE USOS		V.COLCT		V.COLCT
RESIDENCIAL 90% s/ED	VP 23%	9.432,99	VP 30%	12.568,58
	VL 77%	31.580,01	VL 70%	29.326,68
OTROS USOS 10% s/ED		4.557,00		4.655,03

## Anexos documentales

### Subsanación de incidencias Informe Ayto. 18 de junio de 2013, para aprobación definitiva

Recibido informe técnico del Ayuntamiento de Palencia, de fecha 18 de junio de 2013, en el cual se solicita la subsanación de una serie de incidencias documentales, se ha procedido a hacer los siguientes ajustes en el documento:

Revisión de la delimitación del sector, con exclusión de zonas pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Duero:

El sector se ha ajustado respetando la previsión superficial del documento de aprobación inicial. La parcela de la Confederación Hidrográfica, paralela al Canal de Palencia, se ha excluido del sector en el presente documento, a instancias de la administración hidráulica.

La superficie equivalente a esta parcela ha sido incorporada al sector en el sur del mismo, en una franja de terreno paralela a la Ctra de Villalobón, perteneciente a los propietarios del sector. Dicha superficie servirá para ejecutar la acera solicitada por el informe del Ayuntamiento.

Fuera del límite del sector en dicho borde sur, aún quedan terrenos de los propietarios del sector reservados para la futura ampliación de la Avda. de Cuba.

Parcelas catastrales 20 y 21 propiedad de la C.H.D.: las parcelas 20 y 21, no son susceptibles de ser excluidas del sector, debido a su posición central en la ubicación el mismo. Sobre ellas debe transcurrir el trazado del Vial A, paralelo a la Ctra. de Villalobón.

Se ha incluido en el plano de ordenación PO-3.1 una previsión de la infraestructura de canalización de agua que actualmente desde la acequia de Palencia se dirige al otro lado de la Ctra de Villalobón. Dicha obra ha sido consensuada con los técnicos de la C.H.D.

**Justificación de alturas** previstas para las edificaciones del sector:

El sector es colindante con la unidad urbana nº 5, donde se encuentran edificaciones de altura máxima de 16 plantas.

El sector se trató en mayo del 2014 con una altura máxima de planta + 8 + ático, es decir 9 alturas. Una vez consensuado por los servicios técnicos de urbanismo del Ayuntamiento de Palencia, se determina que la altura ideal es la de planta + 5 + ático para este sector.

Así pues y por razones compositivas se toma esta altura media como correcta. Resultando de un total de 12 edificios residenciales que se proponen en este sector, 8 de ellos tendrán esta altura.

Los otros 4 restantes se dividen en 2 de planta baja + 6+ ático y 2 de planta baja + 4+ ático, de tal modo que compositivamente se compensan.

En ningún caso se supera la altura máxima prevista de plantas no excede en ningún caso de la de las áreas urbanas colindantes.

El estudio de las edificabilidades de los edificios de viviendas surge desde la variedad tipológica de promoción de vivienda.

El cuadro siguiente recoge la superficie máxima materializable, ocupando el 100% de los vuelos construibles, así como 100% ó 50% de la planta baja. Para flexibilizar el modelo al gusto del proyectista, y así conseguir una mayor variedad tipológica de edificios residenciales.

	ANCHO	LARGO	PL BAJA	VUELOS	ATICO	PLANT	%plbaja	construble	Edifica. máx	SUPERHABIT
M2-A	12,5	58,6	732,5	113,76	341,9	B+5+AT	100%	5305,7	5027,43	5%
M2-B	12,5	60,07	750,875	116,112	351,455	B+5+A	100%	5437,265	5243,84	4%
M2-C	12,5	62,36	779,5	119,776	366,34	B+5+A	100%	5642,22	5243,84	7%
M2-D	20,5	20,5	420,25	65,6	210,25	B+5+A	50%	2849,625	2719,03	5%

M2-E	20,5	20,5	420,25	65,6	210,25	B+5+A	50%	2849,625	2719,03	5%
M2-F	20,5	20,5	420,25	65,6	210,25	B+5+A	50%	2849,625	2719,03	5%
M2-G	20,5	20,5	420,25	65,6	210,25	B+5+A	50%	2849,625	2719,03	5%
M2-H	12,5	48,4	605	97,44	275,6	B+5+A	50%	4090,3	4078,54	0%
M3-A	15	34	510	78,4	252	B+6+A	50%	4037,4	3770,57	7%
M3-B	12,5	30	375	68	156	B+4+A	50%	2115,5	1942,16	8%
M4-A	12,5	30	375	68	156	B+4+A	50%	2115,5	1942,16	8%
M4-B	15	34	510	78,4	252	B+6+A	50%	4037,4	3770,57	7%

Según las condiciones descritas estos edificios deben controlar un 8% de su superficie construida que minorará la cantidad de vuelos, o incrementará el número de terrazas.

Corrección de ordenanza de espacios libres privados: se ha corregido para exigir un mínimo del 50 % de superficie ajardinada, así como la prohibición del uso de aparcamiento en superficie.

Inclusión de programación de la gestión urbanística del sector en el plan de etapas: se han incluido los detalles de la gestión urbanística en el plan de etapas del plan parcial.

Corrección de errores en la ordenanza de tratamiento de la acequia: se ha subsanado el error existente, que se refería a “áreas de proyecto singular” que no existen en el plan parcial.

Inclusión de itinerario ciclista en el Vial general (ronda) Avda de la Comunidad Europea: se ha corregido la ordenación detallada para prever un itinerario ciclista (Vial A y Avda de la Comunidad Europea). Se recoge el detalle del mismo en el plano de ordenación PO-1.1.

Criterios de detalle para la redacción de proyecto de urbanización: Se prevé la ordenación de los viarios con previsión de alcorques, como mínimo, cada 10 metros.

Se propondrán especies preferentemente autóctonas, mayoritariamente de hoja caduca en el vial A, y en la Avda Comunidad Europea, y mayoritariamente de perenne en el resto del plan parcial.

Previsión de acera, en el límite sur del sector (Ctra. de Villalobón): se ha corregido la ordenación detallada para prever una acera paralela a la Carretera de Villalobón (Vial A). Se recoge el detalle del mismo en el plano de ordenación PO-1.1.

### **Informe de Alegaciones en periodo de información pública**

En el periodo de información pública se han presentado un único escrito de alegaciones por el propietario de terrenos D. Julio Cuesta Andrés.

Manifiesta una **primera alegación** reclamando la correcta identificación de los propietarios de la finca catastral 34900A008000210000JW, la cual aparece en la memoria del plan parcial como propiedad de Félix Baranda, cuando en realidad es una propiedad que pertenece por mitad y pro indiviso al alegante Julio Cuesta Andrés y a la mercantil Construcciones Félix Baranda S.L.(según nota simple expedida en el año 2006, cuya copia aporta).

Se procede a rectificar la titularidad de la finca catastral 34900A008000210000JW en la relación de propietarios, conforme a la nota simple aportada. Se indica que dicha relación de propietarios debe de entenderse a título informativo. En el momento de la gestión urbanística, se procederá a la obtención de información registral actualizada de los propietarios de todas las fincas afectadas a la actuación, con quienes se seguirán los trámites urbanísticos procedentes.

En una **segunda alegación** manifiesta que la finca de su propiedad catastral 34900A008000740001KM afectada parcialmente al plan parcial, perderá el acceso rodado a la misma.

Se comprueba que se trata de una finca incluida parcialmente en el término municipal de Palencia, perteneciendo una pequeña porción de la misma al municipio vecino de Villalobón. Efectivamente con la ejecución de las previsiones del plan parcial buena parte de la finca quedará convertida en espacio libre público, precisamente en el punto por donde se accede a la misma desde la Carretera.

Al ser consecuencia de las previsiones del plan parcial la pérdida del acceso a la porción de finca que quedará como resto de finca matriz en el término municipal de Villalobón, se deberá dar una solución dentro de las previsiones del plan parcial.

Dado que, de conformidad con lo previsto en el art. 564 y 565 del Código Civil, el resto de finca matriz deberá ejercer el paso por el sitio menos gravoso, se preverá sobre el Espacio Libre Público una vía de acceso para uso agrícola, que permita dar acceso a dicho resto de finca matriz de la finca catastral 34900A008000740001KM desde el viario del sector más próximo a la misma.

Manifiesta una **tercera alegación** reclamando que el plan parcial reconozca la existencia de tres pequeñas edificaciones de 84, 24 y 11 m<sup>2</sup> respectivamente en la finca de su propiedad catastral 34900A008000740001KM.

Se recogen a título informativo en el apartado de información correspondiente de edificaciones preexistentes. La valoración y compensación de las mismas se hará en el proyecto de actuación.

#### **Informe sobre dictamen de tramitación emitido por la C.H.D.**

La Confederación Hidrográfica ha informado sobre cuatro extremos, que requieren corrección en la documentación del plan parcial tramitado:

Actualización de propietarios

Terrenos expropiados margen de la acequia:

Canalización de aguas pluviales

Consolidación de taludes

El tratamiento de cada uno de ellos será el siguiente:

#### **Actualización de propietarios**

Se corregirá la lista de propietarios afectados, recogiendo expresamente a la Confederación Hidrográfica del Duero como propietaria de las parcelas catastrales 20 y 21 del plan parcial.

### **Terrenos expropiados margen de la acequia.**

Los terrenos del margen de la acequia, de conformidad con la exigencia de la Confederación Hidrográfica del Duero, se excluirán del sector, por lo que éste verá ajustada su superficie ligeramente en todo el borde norte.

De esta forma ningún terreno del **margen de la acequia** de Palencia se verá afectado al procedimiento de gestión urbanística.

### **Terrenos de las parcelas catastrales 20 y 21.**

Distinto tratamiento se dará a las **parcelas catastrales 20 y 21**, ya que se encuentran plenamente afectadas por las obras del sector. Dichas parcelas no se encuentran en estos momentos afectan al servicio de riego. No obstante cumplen con una función de servir a la evacuación de aguas pluviales.

Para que la Confederación Hidrográfica no se vea afectada con dicha superficie por la gestión urbanística, serán considerados dichos suelos como Dominio Público preexistente, de forma que sean tenidos en cuenta a la hora de realizar el cálculo del Aprovechamiento Medio del Sector (Art. 107.1.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

De esta forma, dichas parcelas 20 y 21 no se verán incluidas en la gestión urbanística manteniendo su propiedad actual a cargo de la Confederación Hidrográfica. Para las obras de urbanización necesarias a realizar sobre las mismas se solicitarán las correspondientes autorizaciones a la Confederación Hidrográfica, dándoles, en todo caso, traslado del Proyecto de urbanización que se redacte, en lo que afecte a sus propiedades.

### **Canalización de aguas pluviales**

Las obras de construcción del viario que transcurre sobre las parcelas 20 y 21 se proyectarán garantizando la **reposición de la canalización** existente que evacua aguas pluviales.

Se proyectará su entubamiento con sección mínima de 350 mm en PVC estanco, de forma que garantice las funciones de drenaje que actualmente realiza.

El plan parcial recogerá las características mínimas de la canalización que deben ser cumplidas por el Proyecto de Urbanización.

### Consolidación de taludes

Para salvaguardar que la estabilidad del Canal de Palencia, dada la diferencia de altura existente entre éste y los nuevos viales a construir, el plan parcial preverá la **construcción de un muro de hormigón armado de contención** de tierras que proporcione seguridad a los terrenos de la acequia y garantice que se evitan posibles peligros de desbordamientos y corrimientos de tierras.

El plan parcial recogerá las características mínimas del muro de contención que deben ser cumplidas por el Proyecto de Urbanización.

El plano de Ordenación de Viales (PO-3.1) se recoge una sección-tipo de la infraestructura de riego, con las características detalladas a tener en cuenta en proyecto de urbanización.

### Informe sobre dictamen de tramitación emitido por el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Se han corregido las siguientes deficiencias señaladas en el informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en sesión de 29 de febrero de 2012:

Ficha sector aprobada por el pgou, para hacerla coincidir con el documento de aprobación definitiva.

Establecimiento de densidades mínimas de población.

Contabilización de plazas de aparcamiento numéricamente.

Corrección de errores y contradicciones internas en el documento en la fijación de coeficientes de ponderación de usos.

Se ha incorporado estudio de cumplimiento de las determinaciones del art. 7 de la Ley del Ruido de Castilla y León, señalando la Zonificación acústica y las zonas de Servidumbre acústica, incorporando las conclusiones del Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de Palencia del año 2012.

Se ha ampliado el estudio de los movimientos de población y mercancías derivados del sector.

Corrección de errores en el número de unidades de ejecución, que se establece en una unidad de actuación para todo el sector.

Aclaraciones de la medición de la reserva de Sistema General Viario (1.13) establecida por el pgou, cuya medición resultante del levantamiento topográfico es inferior a la medición aportada por el pgou.

Justificación de las alturas de edificación del sector en relación con las alturas de las edificaciones existentes en la unidad urbana colindante al sector.

Obligación de establecimiento de plazas de aparcamiento interiores a las parcelas exigibles por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Fijación de número máximo de vivienda joven construible por cada parcela.

**Informe CHD 6 de marzo de 2014**



Valladolid, 6 de marzo de 2014

Ayuntamiento de Palencia

16/03/2014 14:33:00

Nº D.R. y E.P.

27845-10-PA

Registro General de Entrada

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
CALLE MAYOR 7  
34001 PALENCIA

CONFEDERACION HIDROGRAFICA  
DEL DUERO

SALIDA 001 Nº. 201400006498  
14/03/2014 10:45:07

**ASUNTO: INFORME REFERENTE A LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-6R "MIRAME LAS BUENAS", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA.**

\_\_\_\_\_

Ayuntamiento de Palencia

16/03/2014 14:33:00

Nº 2014 / 8112

Registro General de Entrada

ANTECEDENTES:

Dña. María Álvarez Villalaín, concejala delegada del área de urbanismo del Ayuntamiento de Palencia, con fecha 10 de enero de 2012, solicita que, por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe preceptivo respecto a la aprobación del Plan Parcial del Sector S-6R "Mirame Las Buenas" del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Con fecha 8 de junio de 2012, este Organismo de cuenca emite el correspondiente informe preceptivo en relación con el asunto de referencia, indicándose una serie de prescripciones y de condicionantes que se deben cumplir en relación con las infraestructuras de riego dependientes de este Organismo de cuenca y que afectan al área objeto de planeamiento.

El 21 de octubre de 2013, D. Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto redactor del Plan Parcial objeto de estudio presenta escrito con las modificaciones llevadas en la ordenación detallada del Sector S-6R con el fin de cumplir las prescripciones establecidas por esta Confederación Hidrográfica en el informe emitido sobre el asunto de referencia.

**MARCO JURÍDICO:**

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

C/ MURO, 5  
47071 VALLADOLID  
TEL.: 983 215 400  
FAX: 983 215 449

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

- Artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- Artículo 4 de la Orden FOM/208/2011, de la Consejería de Fomento, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

### ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

El informe a emitir por esta Confederación Hidrográfica deberá versar, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico:
  - a. Sus zonas de servidumbre y de policía.
  - b. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
  - c. Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

### OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título “*Plan Parcial “Mírame las Buenas” del Sector S 6 R” del P.G.O.U. de Palencia*”, redactado por D. Francisco Javier Doyague Tejedo y D. José Antonio Villahoz Monge, con fecha de diciembre de 2011, establece la ordenación detallada de dicho Sector.

El Sector de Suelo Urbanizable “S-6R” del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se sitúa al este de la ciudad de Palencia, tiene una superficie total de 66.500,40 m<sup>2</sup> y 27.324,40 m<sup>2</sup> de sistemas generales. Limita al norte con la Acequia de Palencia, al sur con la Carretera Provincial P-405, al este con el término municipal de Villalobón, y al oeste con el Sector Industrial El Poligonal (PERI 4 del PGOU).

El objetivo general del Plan Parcial es el de establecer la ordenación detallada que permita el correcto desarrollo urbanístico del Sector “S-6R”, teniendo en cuenta las condiciones específicas del Sector. Se propone la construcción de un máximo de 432 viviendas con tipología vivienda colectiva, de las cuales el 30 % se destinan a vivienda protegida y el 70% a vivienda libre. Igualmente, se prevé la posibilidad de realizar viviendas jóvenes en todas las parcelas edificables.

### VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO:

#### AFECCIÓN A PROYECTOS, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL ORGANISMO DE CUENCA

En el anterior informe emitido por este Organismo de cuenca en relación con el asunto de referencia se señalaba que la Acequia de Palencia o Canal de Palencia formaba parte del

límite norte del Sector S-6 R, encontrándose incluido dentro de la delimitación del Sector parte del suelo expropiado y afecto al Canal, y que por tanto forma parte del dominio público.

A este respecto, el informe de la Dirección Técnica de este Organismo de cuenca, como Unidad responsable de la mencionada infraestructura de riego, señalaba que el Plan Parcial debía ser modificado y corregido en lo que se refiere a:

- Excluir los terrenos de dominio público de la delimitación del sector.
- Dar una solución de continuidad para evacuar las aguas pluviales provenientes de las laderas del Canal
- Construir un muro de contención en el punto más estrecho del Sector a fin de contener las tierras del terraplén colindante de 5 metros de altura a fin de evitar el desplome del Canal de Palencia y su camino de servicio.

En la nueva documentación aportada por el arquitecto redactor del Plan Parcial se indica que:

- 1- Se ha redelimitado el Sector con el fin de excluir del mismo los terrenos de dominio público del Canal de Palencia.
- 2- Se propone una solución para las aguas pluviales.
- 3- Se plantea y justifica una alternativa para la construcción del muro de contención que evite el desplome del Canal de Palencia y su camino de servicio.

Dichas propuestas han sido valoradas por la Dirección Técnica de este Organismo de cuenca, por lo que adjunto se remite el informe evacuado por la misma, que deberá ser considerado para la aprobación del presente Plan Parcial.

#### CONCLUSIONES:

En relación al resto de cuestiones competencia de este Organismo de cuenca, esta Confederación Hidrográfica se reitera en el informe emitido el 8 de junio de 2012, del cual se adjunta copia.

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero emite el presente informe respecto al Plan Parcial del Sector S-6R "Mirame Las Buenas" del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

En este sentido, se deberá modificar y corregir el presente Plan Parcial respetando estrictamente las consideraciones realizadas por la Dirección Técnica de este Organismo de cuenca en relación con los asuntos que son de su competencia.

Por otro lado, se reitera al Ayuntamiento de Palencia y al resto de municipios que se abastecen de la toma conjunta del Canal de Castilla en Grijota que deberán constituirse como Comunidad de Usuarios y solicitar la pertinente concesión de aguas a este Organismo de cuenca.

*El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente*



autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: Julio Alonso Pajares.



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE	DIRECCIÓN
21 FEB. 2014	
SALIDA N.º 79	

sbi

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO

DIRECCIÓN TÉCNICA

Valladolid, 19 de febrero de 2014

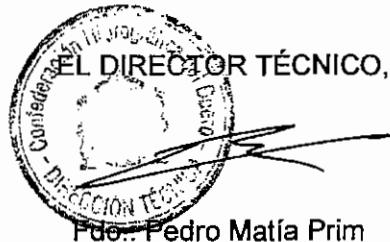
DE: DIRECCIÓN TÉCNICA

A: COMISARÍA DE AGUAS (COMISARÍA ADJUNTA)

ASUNTO: PROPUESTA DE CORRECIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-6R EN EL T.M. DE PALENCIA, ZONA REGABLE DEL CANAL DE PALENCIA.

Examinado el escrito presentado por D. Francisco Javier Doyague Tejedo, Arquitecto Redactor del Plan Parcial del Sector SUZ-6R del T.M. de Palencia, sobre el asunto expresado en el epígrafe, adjunto se da traslado de dicho escrito y del informe de Explotación emitido al respecto, al que esta DIRECCIÓN TÉCNICA presta su conformidad, para que esa COMISARÍA DE AGUAS (COMISARÍA ADJUNTA), si lo considera oportuno, resuelva en materia de su competencia, siendo tramitado este expediente en esa Unidad (EXDTE. PP-27845-10-PA).

Para facilitar su identificación, se adjunta copia del informe de Explotación, de fecha 21 de marzo de 2012, remitido a esa COMISARÍA DE AGUAS (COMISARÍA ADJUNTA) mediante nota interior de 30 de marzo de 2012.



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

Núm. 165

Dirección	Nº	Fecha
Área	3.964	22-10-2013

Presentado por: FRANCISCO JAVIER DOYAGUE TEJEDO.

Asunto: Propuesta de corrección y modificación del Plan Parcial del Sector SUZ-6R, en el T.M. de Palencia. (Expediente N/R.: PP-27845-10-PA, de Comisaría de Aguas).

Zona Regable del Canal de Palencia.

**ANTECEDENTES:**

D. Francisco Javier Doyague Tejedo, en calidad de Arquitecto Redactor del Plan Parcial Sector SUZ-6R de Palencia, presenta un escrito exponiendo la corrección y modificación de tres aspectos que este Servicio de Explotación consideró en su informe de fecha 21 de marzo de 2012, Decreto de Dirección nº 588 de fecha 7-02-2012, respecto de las afecciones que dicho Plan, promovido por el Ayuntamiento de Palencia, producía en el Canal de Palencia.

Adjunta planos explicativos.

**INFORME:**

Los aspectos que se debían corregir eran los siguientes:

- 1.- Exclusión de los terrenos dominio público de la delimitación del sector.
- 2.- Solución de continuidad para la evacuación de aguas pluviales provenientes de las laderas del Canal.
- 3.- Construcción de un muro de contención en el punto más estrecho del Sector a fin de contener las tierras del terraplén colindante de 5 metros de altura a fin de evitar el desplome del canal de Palencia y su camino de servicio.

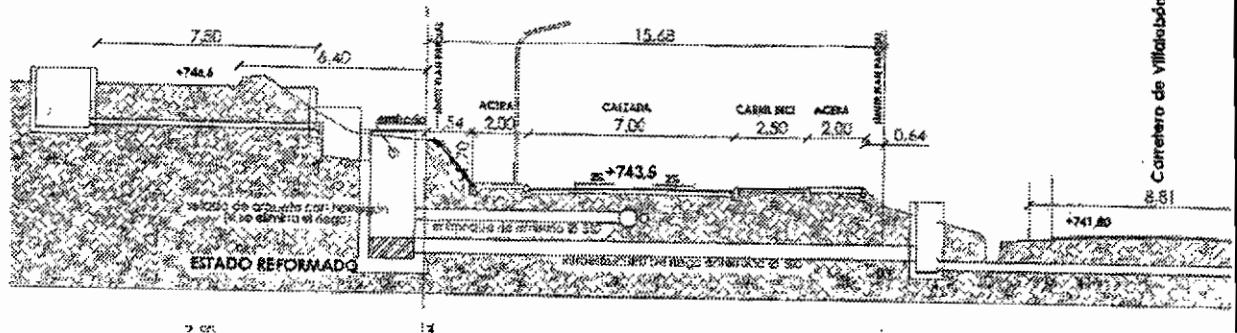
Respecto a estos tres puntos, el Sr. Doyagüe, en orden correlativo, propone lo siguiente:

- 1.- Se ha redelimitado el Sector en este sentido, de tal forma que han quedado excluidos los terrenos de dominio público del Canal de Palencia.

Las parcelas 20 y 21 del polígono 8 de Palencia (con numeración 10 y 11 dentro del Plan), propiedad del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, **SON BIENES DE DOMINIO PÚBLICO** expropiados en expediente fechado en 1.919, (Nº expediente 3845 C/05395-4) para la construcción de la Acequia de Palencia y sus infraestructuras anexas (como es en este caso), por tanto, son bienes adscritos al Canal y **no son desafectables**, y desde luego no son un bien patrimonial. Por tanto, para estas dos parcelas rige el mismo régimen que para el Canal principal.

- 2.- Para evacuar las aguas pluviales provenientes de las laderas de la margen izquierda del Canal, actualmente recogidas con un tubo de PVC de 300 mm. de diámetro, el Consultor ha entregado en mano en este Servicio plano en el que se incluye el siguiente detalle dentro del plano de ordenación P0.03.1 RED VIARIA: Alineaciones y Rasantes

SECCIÓN: ESTRECHAMIENTO SECTOR (INFRAESTRUCTURA CONFEDERACIÓN)



Al respecto se informa: En tanto en cuanto existan regantes dados de alta en nuestro Elenco en la margen derecha de la carretera de Villalobón, dependientes de la toma existente, el proyecto de Urbanización (que deberá ser informado por este Servicio), deberá reponer obligatoriamente el servicio de la acequia, por lo que la solución a escoger debe respetar ese principio.

Por otro lado, las aguas pluviales procedentes de la ladera y que actualmente pasan por debajo del Canal entrancando con la acequia deberán conectarse al emisario de pluviales que se construya.

La confluencia en un mismo pozo de registro de las aguas pluviales con las aguas de riego, no nos parece la adecuada, deberán estar separadas, por lo que el detalle que adjunta el Consultor no nos parece correcto, debiéndose aportar otra solución en el momento en tramitar el proyecto de Urbanización. Ni no se considerasen separadas, fuera de campaña y en época de lluvias, la mayor parte del agua se va por la acequia, y considerando que ya que el terreno será urbano en un futuro, es más segura la solución de separar ambos servicios.

3.- Respecto de la construcción de un muro de contención, y a la vista de la sección que se propone, indicar que, según las "Condiciones de Aplicación en las Autorizaciones de Obras e Instalaciones que afectan a diferentes Infraestructuras de Regadíos Delegadas en el Dpto de Explotación", mediante Resolución de la Dirección de 23 de Noviembre de 1982, la distancia mínima que tiene que existir entre un Canal General (como el de Palencia en este caso) y cualquier tipo de obra será la línea de expropiación y siempre un mínimo de 4 metros desde la línea de pie de terraplén.

Según la documentación que presenta el interesado que, la diferencia de cota entre la carretera de Villalobón y el camino de sirga del canal es de 4,80 metros. Siempre de acuerdo a los datos aportados, se prevé la ejecución de un vial de nueva apertura a 1,70 metros sobre la carretera de Villalobón, con una anchura total de 15,68 metros, de modo que, quedaría un desnivel de 3,10 metros hasta el camino de servicio del canal.

Por tanto, deberá reordenarse la solución transversal del vial presentado ciñéndose a las condiciones señaladas anteriormente.

Este Organismo se reserva la posibilidad de exigir al promotor la ejecución de obras complementarias si se estimase se pudiera producir algún tipo de problema de inestabilidad en la banqueta del Canal.

**CONCLUSIÓN:**

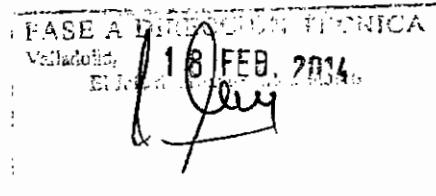
El interesado deberá respetar **estrictamente** las consideraciones efectuadas en este informe y quedamos a la espera de la presentación del proyecto de Urbanización correspondiente a fin de definir las reposiciones indicadas.

Es cuanto cabe informar,

Se devuelve documentación.

Valladolid, 17 de Febrero de 2014  
LA JEFA DEL SERVICIO  
DE EXPLOTACIÓN DE LA ZONA "D"

Fdo.- Mercedes González Sánchez





Valladolid, 8 de junio de 2012

N/R: PP-27845-10-PA

**Destinatario:**

AYUNTAMIENTO DE  
PALENCIA  
CALLE MAYOR 7  
34001 PALENCIA

CONFEDERACION HIDROGRAFICA  
DEL DUERO  
SALIDA N°. 201200018626  
18/06/2012 13:38:55

---

**ASUNTO: INFORME REFERENTE A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR S-6R "MIRAME LAS BUENAS", DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA.**

---

**ANTECEDENTES:**

Dña. María Álvarez Villalaín, concejala delegada del área de urbanismo del Ayuntamiento de Palencia, con fecha 10 de enero de 2012, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe preceptivo, respecto a la aprobación del Plan Parcial del Sector S-6R "Mirame Las Buenas" del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

**MARCO JURÍDICO:**

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- Orden FOM/208/2011, de la Consejería de Fomento, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes

C/ MURO, 5  
47071 VALLADOLID  
TEL.: 983 215 400  
FAX: 983 215 449

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

El informe a emitir por esta Confederación Hidrográfica deberá versar, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico:
  - a. Sus zonas de servidumbre y de policía.
  - b. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
  - c. Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

#### OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "*Plan Parcial "Mirame las Buenas" del Sector S 6 R" del P.G.O.U. de Palencia*", redactado por D. Francisco Javier Doyague Tejedo y D. José Antonio Villahoz Monge, con fecha de diciembre de 2011, establece la ordenación detallada de dicho Sector.

El Sector de Suelo Urbanizable "S-6R" del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se sitúa al este de la ciudad de Palencia, tiene una superficie total de 66.500,40 m<sup>2</sup> y 27.324,40 m<sup>2</sup> de sistemas generales. Limita al norte con la Acequia de Palencia, al sur con la Carretera Provincial P-405, al este con el término municipal de Villalobón, y al oeste con el Sector Industrial El Poligonal (PERI 4 del PGOU).

El objetivo general del Plan Parcial es el de establecer la ordenación detallada que permita el correcto desarrollo urbanístico del Sector "S-6R", teniendo en cuenta las condiciones específicas del Sector. Se propone la construcción de un máximo de 432 viviendas con tipología vivienda colectiva, de las cuales el 30 % se destinan a vivienda protegida y el 70% a vivienda libre. Igualmente, se prevé la posibilidad de realizar viviendas jóvenes en todas las parcelas edificables.

#### VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO:

##### 1.-AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

Afección al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de protección, incidencia en el régimen de corrientes y afección a zonas o terrenos inundables.

Examinada la documentación presentada y de acuerdo con las comprobaciones realizadas en esta Confederación Hidrográfica del Duero y según el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), en el entorno de la actuación no se localiza ningún cauce público, por lo que el área objeto de planeamiento no está afectada por ninguna zona



de protección de cauces y por lo tanto el planeamiento propuesto no se prevé que se encuentre afectado por terrenos inundables.

Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales. Redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.

Desde el punto de vista del saneamiento y depuración de las aguas residuales, en la documentación aportada se propone la conexión a la red general existente, de tipo separativa, según la documentación gráfica aportada y la ficha urbanística que se acompaña del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

A este respecto, este Organismo de cuenca informa que la localidad de Palencia junto a la de Villamuriel de Cerrato, vierten sus aguas residuales al cauce del río Carrión previo paso por la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) municipal, dotada de un tratamiento de fangos activados, cuyo diseño y dimensionamiento se considera adecuado para la depuración de los vertidos generados por la población actual de ambas localidades.

En este sentido, teniendo en cuenta la capacidad de las instalaciones de depuración existentes en el municipio, esta Confederación Hidrográfica del Duero entiende que están dimensionadas de forma adecuada para asumir la carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico objeto de este informe.

No obstante, en caso de necesidad se deberán adaptar y/o modificar las mencionadas instalaciones de depuración al aumento del volumen de aguas residuales que conllevará el planeamiento propuesto y otros de los que se tiene constancia en este Organismo de cuenca.

Por otro lado, se advierte al Ayuntamiento de Palencia que la estación depuradora deberá contar con un tratamiento de eliminación de nutrientes, debido a que el vertido supera los 10.000 habitantes equivalentes y se realiza a una zona declarada como Zona Sensible por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias.

A este respecto, este Organismo de cuenca tiene conocimiento de que se proyecta mejorar y ampliar el grado de depuración que ofrece la E.D.A.R. de Palencia mediante un tratamiento terciario, actuación contemplada como de interés general en el Anexo 1 del documento "Protocolo general entre el Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino y la Junta de Castilla y León por el que se fija el marco general de colaboración en el ámbito del Saneamiento y la Depuración: ejecución del Plan Nacional de Calidad de las Aguas: Saneamiento y Depuración 2007-2015", publicado en el BOCyL a fecha 21 de abril de 2010 y en el BOE el 28 de enero de 2011. Dicha actuación se encuentra asignada a la Administración General del Estado, encontrándose en fase de redacción de proyecto.

Finalmente, respecto a la implantación de sistemas de saneamiento separativos, se informa que para la evacuación de la red de aguas pluviales, se considera necesario contar al menos con un sistema de pretratamiento a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a este Organismo de cuenca, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.

En cualquier circunstancia, en relación a la red de saneamiento y aguas residuales, se deberá tener en cuenta con carácter general:

- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado

por el Real Decreto Ley 4/2007 de 13 de abril. Para lo cuál, el Ayuntamiento de Palencia, deberá elaborar y aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.

- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo de Suelo Urbano y Urbanizable, las redes de servicios urbanos, entre ellas el saneamiento, deberán conectarse a los sistemas generales municipales, que en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento.
- Se recuerda al Ayuntamiento de Palencia, que corresponde a las Entidades Locales la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra I del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

## 2.-DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Desde el punto de vista de la existencia o inexistencia de recursos hídricos, en la documentación aportada se proyecta la conexión a la red general existente. La red de distribución será mallada y discurrirá por los viales y por los espacios públicos no edificables.

Esta ordenación detallada prevé un máximo de 432 viviendas, que con un índice de ocupación media de 3 habitantes por vivienda, tomando como dotación 300 l/hab/día, supondrá un incremento de 4,5 l/s y unas necesidades anuales de 141.912 m<sup>3</sup>.

En este sentido, y según los datos existentes en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca, la ciudad de Palencia, junto con las localidades de Fuentes de Valdepero, Paredes del Monte y Villalobón, se abastecen del caudal captado en una toma del Canal de Castilla situada en el término municipal de Grijota (Palencia), toma amparada por la concesión otorgada al Ayuntamiento de Palencia en fecha 23 de marzo de 1929 con un caudal de 100 l/s con destino al abastecimiento de su población. No obstante, el caudal derivado sobrepasa, con mucho, el otorgado en la concesión.

Por tal motivo, y con base en el artículo 81 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, que establece que los usuarios del agua y otros bienes del Dominio Público Hidráulico de una misma toma deberán constituirse en Comunidad de Usuarios, y en el artículo 89 del mismo Texto, que dispone que el otorgamiento de concesiones para el abastecimiento a varias poblaciones estará condicionado a que las corporaciones locales estén constituidas a estos efectos en mancomunidades, consorcios u otras entidades semejantes, este Organismo de cuenca ha requerido, con fecha marzo de 2009, a los cuatro ayuntamientos implicados, que constituyan una Comunidad de Usuarios en cualquiera de las formas previstas en el artículo 89.

Una vez formada la Comunidad de Usuarios, se deberá promover la obtención de una nueva concesión administrativa que ampare los aprovechamientos procedentes de la citada toma y la totalidad de los caudales derivados, pues la existencia de títulos concesionales y su inscripción en el Registro de Aguas de esta Confederación Hidrográfica resulta necesario para que, por parte de este Organismo de cuenca, pueda garantizarse la defensa de los derechos de agua con destino a abastecimiento de la población, y para que puedan informarse de forma favorable los instrumentos de planeamiento urbanístico en lo que a la disponibilidad de recursos se refiere.



A fecha de redacción del presente informe, no consta inscrito en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca, ni se tiene constancia de la existencia en tramitación de ningún expediente de concesión de aguas a derivar del Canal de Castilla a favor de la Comunidad de Usuarios que Palencia y el resto de municipios deberían haber constituido. En este sentido, esta Confederación Hidrográfica del Duero informa que la efectiva derivación o extracción de aguas sólo podrá realizarse una vez otorgada la correspondiente concesión, y con las características y condiciones en ella señaladas.

Por lo tanto, se deberá solicitar la correspondiente concesión administrativa que garantice el derecho a disponer de los recursos hídricos necesarios, sin que en el momento actual pueda adelantarse el contenido de la resolución que en su día recaiga, todo ello para atender las demandas señaladas y previa compatibilidad con el informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de esta Confederación Hidrográfica en tanto que las dotaciones no excedan de las extraídas del Plan.

A este respecto, es importante indicar que la abogacía del Estado-Dirección del Servicio Jurídico del Estado, en su informe de fecha de 9 de febrero de 2007, indica que el Canal de Castilla es un bien de Dominio Público y que el aprovechamiento de sus aguas tiene la misma condición que un río o cualquier otro cauce natural, estando dentro del ámbito de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, siendo la concesión administrativa el título jurídico que debe amparar los aprovechamientos de las aguas por el citado Canal de Castilla.

En cualquier caso, se recuerda al Ayuntamiento de Palencia, que de manera urgente, deberá constituirse, junto con los Ayuntamientos de Fuentes de Valdepero y Villalobón en Comunidad de Usuarios, y dicha entidad una vez constituida promover la obtención de una nueva concesión que ampare la totalidad de los caudales derivados.

Finalmente, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Palencia (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuese a suministrar de manera independiente a la actual.

### **3.-AFECCIÓN A PROYECTOS, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL ORGANISMO DE CUENCA**

De acuerdo con la documentación aportada, y comprobados los datos obrantes en este Organismo de cuenca, la Acequia de Palencia o Canal de Palencia limita con el frente norte del Sector S-6 R. A este respecto, están incluidos dentro de la delimitación del Sector parte del suelo expropiado y afecto al Canal, estando calificados estos terrenos como espacios libre públicos.

Por tal motivo, adjunto se remite el informe de Dirección Técnica de este Organismo de cuenca en las materias de su competencia.

### **CONCLUSIONES:**

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero emite el presente informe respecto al Plan Parcial del Sector S-6R "Mírame las Buenas" del P.G.O.U. de Palencia, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o

nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

A este respecto la ordenación detallada del Sector S-6R "Mírame las Buenas" deberá cumplir las prescripciones y condicionantes señalados en el informe de la Dirección Técnica de este Organismo de cuenca.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Palencia y al resto de municipios que se abastecen de la toma conjunta del Canal de Castilla en Grijota que deberán constituirse como Comunidad de Usuarios y solicitar la pertinente concesión de aguas a este Organismo de cuenca.

*El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.*

EL COMISARIO DE AGUAS,



Fdo.: Julio Pajares Alonso.



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO  
DIRECCIÓN TÉCNICA

jqp

Valladolid, 30 de marzo de 2012

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO
DIRECCIÓN
13 ABR. 2012
SALIDA N.º 1656

DE: DIRECTOR TÉCNICO

A: COMISARIA DE AGUAS (COMISARÍA ADJUNTA)

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME SOBRE PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-6.R  
EN EL T. M. DE PALENCIA, PROMOVIDO POR PRYCONSA S. A. S/R.:  
PP-27845-10-PA.

En respuesta a la NOTA INTERIOR de esa Unidad por la que se solicita, informe sobre el asunto expresado en el epígrafe, adjunto se remite informe de Explotación, al que esta DIRECCIÓN TÉCNICA presta su conformidad.

EL DIRECTOR TÉCNICO

Fdo.: Pedro Matía Prim

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

Núm. 415

Dirección	Nº	Fecha
Área	588	7-02-2012

**Presentado por:** COMISARIA ADJUNTA (Expediente N/R.: PP-27845-10-PA)

**Asunto:** Petición de Informe sobre Plan Parcial del Sector SUZ-6R, en el T.M. de Palencia, promovido por Pryconsa S.A. Zona Regable del Canal de Palencia.

**ANTECEDENTES:**

La Comisaría Adjunta remite escrito y documentación presentada en este Organismo por el Ayuntamiento de Palencia, a fin de que se informe, en materia de nuestra competencia, lo que se considere oportuno respecto del Plan Parcial expresado en el Asunto.

Ruega que, si la documentación que se acompaña es original, se devuelva junto con el informe.

**INFORME:**

Vista la documentación aportada y efectuada una visita a la zona ocupada por el Plan Parcial, observamos dicho Plan es limítrofe por toda su parte norte, con la denominada Acequia de Palencia, actualmente, Canal de Palencia.

La primera afección que encontramos es que el Plan no respeta la zona de expropiación del canal, que en este tramo varía entre los 36 y los 18 metros. Entendemos que los terrenos expropiados se deben mantener independientes al Plan.

En este sentido, diremos que, en la oficina de Palencia, los planos de expropiación fueron cedidos, para su consulta, al arquitecto redactor del plan, facilitándole información sobre los terrenos pertenecientes al Canal de Palencia. A la vista de la documentación entregada, el Consulto no la ha tenido en cuenta para la elaboración del Plan Parcial.

Siguiendo con las afecciones, diremos que, en la Memoria propuesta del "P.P. Mírame las buenas", en el epígrafe "Estructura de la propiedad del suelo", se hace alusión y se referencia en todo momento a que es equivalente al plano parcelario catastral, y sin embargo, en la relación de propietarios, no figura la Confederación Hidrográfica del Duero como propietaria de las parcelas catastrales 20 y 21 del polígono 8. Es más, se pretende actuar directamente sobre dichas parcelas, pues se contempla la construcción de un viario principal (Vial A), con aceras y aparcamientos, que ocuparían buena parte de las mismas. Dado que esta zona del Plan coincide con una franja estrecha de terreno, nos cabe la duda de que exista suficiente distancia entre el límite de expropiación y la cuneta de la carretera para que se pueda ejecutar el citado vial.

En otro apartado de la Memoria, bajo el título "T III-Ordenación General (pag 57), en el epígrafe "Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: TRATAMIENTO DE LA ACEQUIA", en el que se determina textualmente: "...el plan prevé la integración del margen de la acequia dentro del sistema de espacios libres del sector...". Así mismo, en el "T IV-Ordenación Detallada" se vuelve a reincidir sobre el tema de los espacios libres, incluyendo buena parte de los terrenos pertenecientes al canal en el Plan. Entendemos que este tratamiento es erróneo, ya que en ningún caso puede tener otra consideración que la de suelo rústico de protección de infraestructuras.

Este Servicio siempre ha mantenido el criterio de que los bienes adscritos a un canal (infraestructuras, edificaciones, parcelas, etc.) deben mantenerse como patrimonio del mismo, y aunque en este caso particular, no afectan a la explotación y normal funcionamiento del canal, creemos que no deberían entrar en el proceso urbanístico, ya que son de dominio público, y, como bienes inalienables, en modo alguno pueden quedar gravados por la eventual carga de una servidumbre o cualquier otro gravamen que se pretenda imponer, ni asignar aprovechamiento lucrativo alguno.

Llegados a este punto, consideramos que se debe dar traslado del Asunto y de la documentación al Servicio de Patrimonio, por si considera favorable la integración y, en consecuencia, resuelva de la forma que mejor proceda.

Respecto a otras infraestructuras afectadas por el Plan, existe una canalización que recoge buena parte de las aguas pluviales procedentes de las laderas lindantes con la margen izquierda del Canal de Palencia, que a su vez vierte en la antigua Acequia A-5 Bis, ubicada dentro de la parcela nº 20. Esta acequia discurre desde el canal hasta la antigua Acequia Nº 5 Sur-Palencia, dentro del Área 7, estando ésta actualmente anulada como acequia de riego, sí evacua los caudales de pluviales en su tramo final, que son considerables cuando llueve. Exteriormente al sector, alivia a un colector municipal. Los planos de servicios de saneamiento no contemplan la reposición de esta conexión exterior.

Por tanto, la canalización de esta antigua acequia A-5 Bis, deberá mantenerse operativa a cielo abierto, o bien proceder a su entubamiento, en cuyo caso, solicitariamos una sección mínima de 350 mm de diámetro en PVC estanco, tamaño colocado actualmente, para que pueda mantener sus funciones de drenaje de las aguas pluviales.

En caso de tener que actuar sobre esta acequia, deberán dirigirse y solicitarlo directamente a la Comunidad de Regantes del Canal de Palencia, representada actualmente por su Oficina de Administración y Secretaría Técnica: "SODEME Asesores y Consultores, S.L.", C/ Ntra. Sra. de Rocamador Nº 2B, 1º B, Palencia 34002, Tfno.: 979 725 225.

Teniendo en cuenta la diferencia de cota existente entre el canal y los terrenos incluidos en el Plan, a efectos de consolidación de los taludes, se deberán mantener las medidas de seguridad adecuadas para las futuras construcciones, infraestructuras y personas, especialmente en la parte del estrechamiento, que coincide con las parcelas 20 y 21. Entendemos que se debe considerar y estudiar la construcción de un muro de hormigón armado de contención, por seguridad y para evitar posibles peligros, desbordamientos, corrimientos de tierra, etc habida cuenta que solo el vial de unos 7,5 metros de anchura (caz incluido), acera de dos metros más la distancia a la carretera, sitúan el borde del vial casi en el pie del talud de la infraestructura del canal. A este respecto se informa que este tramo del Canal se ha desbordado con ocasión de fuertes lluvias.

#### **CONCLUSIÓN:**

Una vez expuestas las afecciones que el Plan Parcial del Sector SUZ-6R, "Mírame las Buenas" del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia produce en el Canal de Palencia, entendemos que, por una parte, se debe poner en conocimiento del Ayuntamiento de Palencia que dicho Plan debe ser modificado y corregido de acuerdo con lo expuesto en este informe, concretamente en lo que se refiere a:

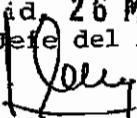
- **Exclusión de los terrenos dominio público de la delimitación del sector.**
- **Solución de continuidad para la evacuación de aguas pluviales provenientes de las laderas del Canal.**
- **Construcción de un muro de contención en el punto más estrecho del Sector a fin de contener las tierras del terraplén colindante de 5 metros de altura a fin de evitar el desplome del canal de Palencia y su camino de servicio.**

Advirtiéndole de que la ejecución de cualquier obra que afecte al canal debe ser solicitada previamente a este Organismo, y que no se podrá realizar hasta que no sea aprobada, y por otra parte, se debe dar traslado del Asunto al Servicio de Patrimonio para que proceda en consecuencia.

Se devuelve documentación.

Valladolid, 21 Marzo de 2012  
LA JEFA DEL SERVICIO  
DE EXPLOTACIÓN DE LA ZONA "D"

Fdo.- Mercedes González Sánchez

PASE A DIRECCIÓN TÉCNICA
Valladolid, 26 MAR. 2012
El Jefe del Área

Fdo.: EUSTORGIO BRISO-MONTIANO DE ALVARO

**Consultas a empresas prestadoras de servicios**



MINISTERIO  
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL  
DE CARRETERAS  
DEMARCACIÓN  
DE CARRETERAS DEL ESTADO  
EN CASTILLA Y LEÓN  
OCCIDENTAL  
UNIDAD DE CARRETERAS  
EN PALENCIA

O F I C I O

S/REF.  
N/REF.  
FECHA  
ASUNTO

Plan Parcial Sector 6-R (Palencia)

FRANCISCO JAVIER DOYAGUE TEJEDO  
Corral de la Cerera 5, 1º  
34001 Palencia

UNIDAD DE CARRETERAS EN PALENCIA  
17-feb-10  
SALIDA 1324

En relación con su solicitud de “Informe Vinculante”, para aportar al Plan Parcial acerca de la línea de edificación y normativa a cumplir, debo comunicarle lo siguiente:

- 1º) Los Informes preceptivos y vinculantes que establece en su art. 10.2 la Ley de Carreteras Estatal, sólo se dirigen a los Ayuntamientos cuando éstos nos remiten el planeamiento urbanístico, por afectar a alguna vía de titularidad estatal, para su informe.
- 2º) No obstante y a título meramente orientativo se le informa que la línea de edificación y demás zonas establecidas por Ley como de protección viaria, es de 25 m. en las rotondas y ramales del enlace colindante con el Sector, y 100 m. en el tramo de la autovía, medidas en ambos casos respecto de la arista exterior de la calzada.
- 3º) Por último y como ya se avanzó personalmente en las oficinas de esta Unidad en conversación sobre este tema, el Sector no dispondrá de acceso a la rotonda más cercana, dado que ni es esa su misión, ni su dimensionamiento posibilita la incorporación de más carriles a la misma, por lo que deberá de encontrarse un acceso alternativo.

De lo cual se de traslado para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN,

Fdo. Jorge E. Lucas Herranz.

AVDA. SIMÓN NIETO, 10 - 5º  
34071 PALENCIA  
TEL.: 979 701 662  
FAX: 979 701 504

Bárbara Doyague Tejedo N.I.F. 12521923 X y Rafael Barrientos Doncel con NIF: 12521923X en representación de PALLART SA. CIF:A3402310 ambos con domicilio en Av Cuba 100 (Carretera de Villalobón)

Con **domicilio de notificaciones** a un solo efecto en Corral de la Cerera Nº5, 1ºA; CP 34001 Palencia, a nombre de Francisco Javier Doyague Tejedo, que es el arquitecto redactor del documento.

MANIFIESTAN: Que las citadas han presentado documento técnico del **Plan Parcial de Ordenación del Sector 6 ( Miramelasbuenas )** en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de **Palencia** vigente, para que se proceda a su aprobación.

Que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Palencia, solicitan que se presenten documentos acreditativos de las compañías suministradoras; en este caso de IBERDROLA S.A. **sobre se si consideran suficientes los servicios existentes a pie de parcela o deben ser modificados**. Lo mismo para las redes eléctricas que se mantengan, modifiquen o se soterrén, (condiciones, ubicación de servidumbre de líneas que deban permanecer, ect, que halla que reflejar). Aunque posteriormente el proyecto de urbanización correspondiente deba determinar y consensuar con IBERDROLA los criterios técnicos para su ejecución.

Los datos más relevantes del sector que nos ocupa son:

	EDIFIC.	SUPERFICIE
RES. COLECTIVO	32.810,51	10.287,92
RES. COLECTIVO VPP	9.800,54	3.079,98
OTROS USOS	4.734,56	6.401,73
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		15.465,06
VIALES		24.899,68
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		7.502,23
SG V-1.13		7.099,51
SG EL 3,3		20.000,00
		94.736,11



Sectorizando estos datos resulta que:

En cuanto a las **viviendas**: el número previsto es el de 439 con una edificabilidad máxima de 42.610 m2.

El **equipamiento privado** se constituye en dos parcelas con una superficie total de 6401 m2 de los cuales se pueden edificar 4735 m2 y el resto quedarán a modo de aparcamiento.

El **equipamiento público** se constituye en dos parcelas:

Con una superficie total de 7502 m2 y una edificabilidad máxima total de 11.250 m2.

Los **espacios libres públicos** lo constituyen:

Los **viales** con un total de 24900 m2

**Parques** y Jardines que se reflejan en la parcela EL2 con una superficie total de 9082 m2 y plazas o **zonas peatonales** propuestas que se grafían en el documento como EL1 con una superficie de 6382 m2.

**Se adjunta** copia del Plano de Situación, Plano de Topografía Actual con ubicación de las Instalaciones existentes, Plano de Ordenación Detallada, Plano de esquema de Alumbrado y Plano de Esquema de Electricidad en el que se incluyen las servidumbres de paso de las aéreas existentes que quedarán posteriormente enterradas.

Además se adjunta **copia completa en CD** del Plan Parcial de Ordenación del Sector 6.

En Valladolid, a 28 de mayo de 2010.

Francisco Javier Doyague Tejedo, el arquitecto redactor

Bárbara Doyague Tejedo N.I.F. 12521923 X y Rafael Barrientos Doncel con NIF: 12521923X en representación de PALLART SA. CIF:A3402310 ambos con domicilio en Av Cuba 100 (Carretera de Villalobón)

Con domicilio de notificaciones a un solo efecto en Corral de la Cerera Nº5, 1ºA; CP 34001 Palencia, tfno. 979700727 a nombre de Francisco Javier Doyague Tejedo, que es el arquitecto redactor del documento.

MANIFIESTAN: Que las citadas han presentado documento técnico del Plan Parcial de Ordenación del Sector 6 (Miramelasbuenas) en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia vigente, para que se proceda a su aprobación.

Que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Palencia, solicitan que se presenten documentos acreditativos de las compañías suministradoras; en este caso de TELEFONICA S.A. **sobre se si consideran suficientes los servicios existentes a pie de parcela o deben ser modificados.** Lo mismo para las redes de telecomunicaciones que se mantengan, modifiquen o se soterrén, (condiciones, ubicación de servidumbre de líneas que deban permanecer, etc, que halla que reflejar). Aunque posteriormente el proyecto de urbanización correspondiente deba determinar y consensuar con TELEFONICA los criterios técnicos para su ejecución.

Los datos más relevantes del sector que nos ocupa son:

	EDIFIC.	SUPERFICIE
RES COLECTIVO	32.810,51	10.287,92
RES. COLECTIVO VPP	9.800,54	3.079,98
OTROS USOS	4.734,56	6.401,73
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		15.465,06
VIALES		24.899,68
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		7.502,23
SG V-1.13		7.099,51
SG EL 3,3		20.000,00
		94.736,11

Sectorizando estos datos resulta que:

En cuanto a las **viviendas**: el número previsto es el de 439 con una edificabilidad máxima de 42.610 m<sup>2</sup>.

El **equipamiento privado** se constituye en dos parcelas con una superficie total de 6401 m<sup>2</sup> de los cuales se pueden edificar 4735 m<sup>2</sup> y el resto quedarán a modo de aparcamiento.

El **equipamiento público** se constituye en dos parcelas:

Con una superficie total de 7502 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima total de 11.250 m<sup>2</sup>.

Los **espacios libres públicos** lo constituyen:

Los **viales** con un total de 24900 m<sup>2</sup>

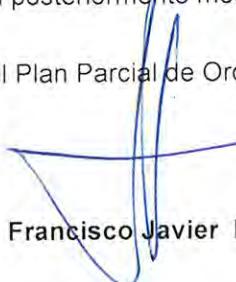
**Parques** y Jardines que se reflejan en la parcela EL2 con una superficie total de 9082 m<sup>2</sup> y plazas o **zonas peatonales** propuestas que se grafian en el documento como EL1 con una superficie de 6382 m<sup>2</sup>

**Se adjunta** copia del Plano de Situación, Plano de Topografía Actual con ubicación de las Instalaciones existentes, Plano de Ordenación Detallada, Plano de esquema de Telecomunicaciones en el que se incluyen las servidumbres de paso de las existentes que quedarán posteriormente modificadas su trazado.

Además se adjunta **copia completa en CD** del Plan Parcial de Ordenación del Sector 6.

En Palencia a 29 de julio de 2010.



  
Francisco Javier Doyague Tejedo, el arquitecto redactor

## Javier Doyague

---

De: <jesusmaria.gutierrezgutierrez@telefonica.es>  
Para: <javier.doyague@coal.es>  
Enviado: viernes, 30 de julio de 2010 13:48  
Adjuntar: Palencia\_Sector\_6\_R.pdf  
Asunto: Telecomunicaciones Palencia Sector 6 R

Hemos recibido tu documentación del Sector 6 R de Palencia.

En lo referente a la red de Telecomunicaciones de Telefónica, indicar que el acceso actual es desde el lado contrario a la carretera P-405, por tanto será preciso cruzarla con una canalización de cuatro conductos, como queda indicado en el Plano PO.04.6 a.

La infraestructura de Telecomunicaciones contemplada nos parece correcta, indicar el dimensionado en cuanto a número de conductos para Telefónica, que serán cuatro y el tipo de arquetas, las definidas como "de Conexión" serán tipo "D" y las de "Acometida" tipo "H". En las hojas 3 y 4 va el detalle de las mismas.

Para cualquier aclaración ó sugerencia no dudes en llamar me.

Un saludo,

*Telefonica*

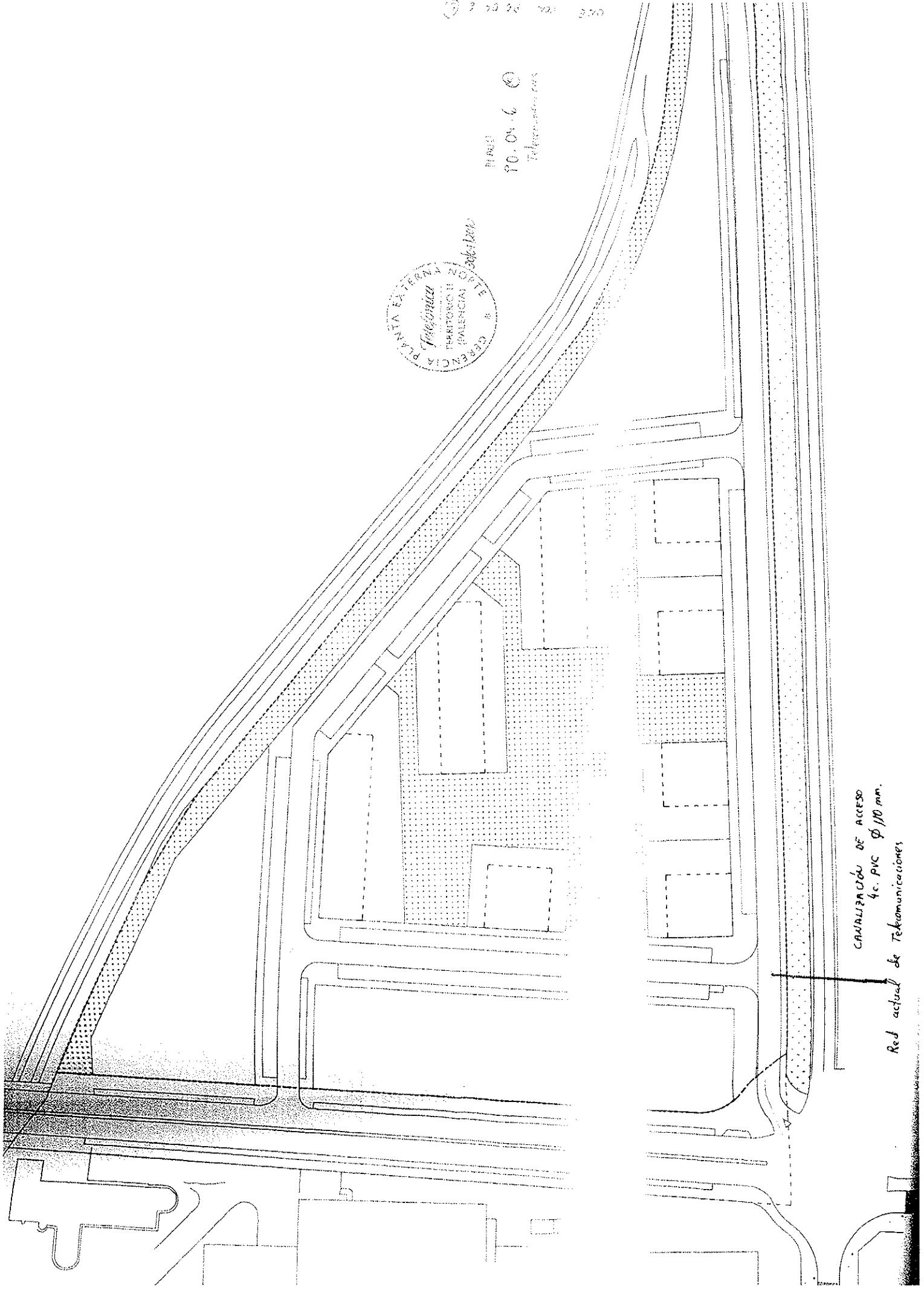
Jesús M<sup>a</sup> Gutiérrez Gutiérrez      Telefónica de España  
Resp. Gr. Est. Diseño      Ing<sup>a</sup> Pl. Externa, Palencia.  
C/ Pintor Oliva 6, 1º Plta. 34004 PALENCIA  
jesusmaria.gutierrezgutierrez@telefonica.es      Tel. 979717249      Móvil C. 98

$\text{C}_6\text{H}_5\text{CH}_2 = \text{CH}_2 + \text{PCl}_3 \rightarrow \text{C}_6\text{H}_5\text{CH}_2\text{CH}_2\text{Cl}$



STA 5  
Büro für  
Technische  
Ratung und  
Beratung in  
Technik  
und  
Wirtschaft

SELLO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA



Con **domicilio de notificaciones** a un solo efecto en Corral de la Cerera Nº5, 1ºA; CP 34001 Palencia, tfno. 979700727 a nombre de Francisco Javier Doyague Tejedo, que es el arquitecto redactor del documento.

MANIFIESTAN: Que las citadas han presentado documento técnico del **Plan Parcial de Ordenación del Sector 6 ( Miramelasbuenas )** en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de **Palencia** vigente, para que se proceda a su aprobación.

Que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Palencia, solicitan que se presenten documentos acreditativos de las compañías suministradoras; en este caso de GAS NATURAL CASTILLA Y LEÓN S.A. sobre **se si consideran suficientes los servicios existentes a pie de parcela o deben ser modificados**. Lo mismo para las redes de gas que se mantengan, modifiquen o se soterrén, (condiciones, ubicación de servidumbre de líneas que deban permanecer, ect, que halla que reflejar). Aunque posteriormente el proyecto de urbanización correspondiente deba determinar y consensuar con GAS NATURAL los criterios técnicos para su ejecución.

Los datos más relevantes del sector que nos ocupa son:

	EDIFIC.	SUPERFICIE
RES. COLECTIVO	32.810,51	10.287,92
RES COLECTIVO VPP	9.800,54	3.079,98
OTROS USOS	4.734,56	6.401,73
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		15.465,06
VIALES		24.899,68
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		7.502,23
SG V-1.13		7.099,51
SG EL 3,3		20.000,00
		94.736,11

Sectorizando estos datos resulta que:

En cuanto a las **viviendas**: el número previsto es el de 439 con una edificabilidad máxima de 42.610 m<sup>2</sup>.

El **equipamiento privado** se constituye en dos parcelas con una superficie total de 6401 m<sup>2</sup> de los cuales se pueden edificar 4735 m<sup>2</sup> y el resto quedarán a modo de aparcamiento.

El **equipamiento público** se constituye en dos parcelas:

Con una superficie total de 7502 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima total de 11.250 m<sup>2</sup>.

Los **espacios libres públicos** lo constituyen:

Los **viales** con un total de 24900 m<sup>2</sup>

**Parques** y Jardines que se reflejan en la parcela EL2 con una superficie total de 9082 m<sup>2</sup> y plazas o **zonas peatonales** propuestas que se grafian en el documento como EL1 con una superficie de 6382 m<sup>2</sup>.

**Se adjunta** copia del Plano de Situación, Plano de Topografía Actual con ubicación de las Instalaciones existentes, Plano de Ordenación Detallada, Plano de esquema de Gas en el que se incluyen las servidumbres de paso de las existentes que quedarán posteriormente modificadas su trazado.

Además se adjunta **copia completa en CD** del Plan Parcial de Ordenación del Sector 6.

En Palencia a 29 de julio de 2010.



Francisco Javier Doyague Tejedo, el arquitecto redactor

Con **domicilio de notificaciones** a un solo efecto en Corral de la Cerera Nº5, 1ºA; CP 34001 Palencia, tfno. 979700727 a nombre de Francisco Javier Doyague Tejedo, que es el arquitecto redactor del documento.

MANIFIESTAN: Que las citadas han presentado documento técnico del **Plan Parcial de Ordenación del Sector 6 (Miramelasbuenas)** en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de **Palencia** vigente, para que se proceda a su aprobación.

Que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Palencia, solicitan que se presenten documentos acreditativos de las compañías suministradoras; en este caso de URBASER S.A. **sobre se si consideran suficientes los espacios urbanos contemplados en el plan parcial para la recogida de residuos sólidos urbanos** (estos espacios se denominan como Servicios Urbanos) o **deben ser modificados**. Dimensiones de espacios para contenedores, número de ellos en función de la posible población, sobre la conveniencia de que estén enterrados o no, cualquier otra cuestión que se considere conveniente, o por el contrario si la propuesta se adapta a las necesidades del futuro desarrollo de la zona.

Los datos más relevantes del sector que nos ocupa son:

La previsión que se ha realizado es de 1 contenedor de residuos sólidos urbanos cada 80 familias.

Y 1 contenedor de cada tipo de residuos sólidos ligeros (Envases, Vidrio, Cartón) cada 100 familias.

	EDIFIC.	SUPERFICIE
RES. COLECTIVO	32.810,51	10.287,92
RES. COLECTIVO VPP	9.800,54	3.079,98
OTROS USOS	4.734,56	6.401,73
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		15.465,06
VIALES		24.899,68
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		7.502,23
SG V-1.13		7.099,51
SG EL 3,3		20.000,00
		94.736,11

Sectorizando estos datos resulta que:



En cuanto a las **viviendas**: el número previsto es el de 439 con una edificabilidad máxima de 42.610 m2.

El **equipamiento privado** se constituye en dos parcelas con una superficie total de 6401 m2 de los cuales se pueden edificar 4735 m2 y el resto quedarán a modo de aparcamiento.

El **equipamiento público** se constituye en dos parcelas:

Con una superficie total de 7502 m2 y una edificabilidad máxima total de 11.250 m2.

Los **espacios libres públicos** lo constituyen:

Los **viales** con un total de 24900 m2

**Parques** y Jardines que se reflejan en la parcela EL2 con una superficie total de 9082 m2 y plazas o **zonas peatonales** propuestas que se grafían en el documento como EL1 con una superficie de 6382 m2.

**Se adjunta** copia del Plano de Situación, Plano de Ordenación Detallada, Plano de ubicación de servicios urbanos (espacios reservados para contenedores)

En Palencia a 14 de septiembre de 2010.

Javier Doyague Tejedo  
ARQUITECTO  
Tel-Fax 979 700 727  
Javier.doyague@ccsl.es  
Corral de la Cerera, 5 • 34001 Palencia  
Francisco Javier Doyague Tejedo, el arquitecto redactor

Con **domicilio de notificaciones** a un solo efecto en Corral de la Cerera Nº5, 1ºA; CP 34001 Palencia, tfno. 979700727 a nombre de Francisco Javier Doyague Tejedo, que es el arquitecto redactor del documento.

MANIFESTAN: Que las citadas han presentado documento técnico del **Plan Parcial de Ordenación del Sector 6 (Miramelasbuenas)** en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de **Palencia** vigente, para que se proceda a su aprobación.

Que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Palencia, solicitan que se presenten documentos acreditativos de las compañías suministradoras; en este caso de AUTOBUSES URBANOS DE PALENCIA S.L. en Calle Inglaterra 20, 34007 de Palencia **sobre se si consideran suficientes los accesos existentes a pie de parcela o deben ser modificados**. Dimensiones de posible parada de autobús, circulación alternativa, cualquier otra cuestión que considere conveniente, o por el contrario si la propuesta se adecua a las necesidades de un posible futuro transporte urbano en la zona.

Los datos más relevantes del sector que nos ocupa son:

Se prevé espacio para un posible futuro recorrido una parada de autobús junto a la Glorieta de acceso.

	EDIFIC.	SUPERFICIE
RES. COLECTIVO	32.810,51	10.287,92
RES. COLECTIVO VPP	9.800,54	3.079,98
OTROS USOS	4.734,56	6.401,73
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		15.465,06
VIALES		24.899,68
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		7.502,23
SG V-1.13		7.099,51
SG EL 3,3		20.000,00
		94.736,11

Sectorizando estos datos resulta que:

En cuanto a las **viviendas**: el número previsto es el de 439 con una edificabilidad máxima de 42.610 m<sup>2</sup>.

El **equipamiento privado** se constituye en dos parcelas con una superficie total de 6401 m<sup>2</sup> de los cuales se pueden edificar 4735 m<sup>2</sup> y el resto quedarán a modo de aparcamiento.

El **equipamiento público** se constituye en dos parcelas:

Con una superficie total de 7502 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima total de 11.250 m<sup>2</sup>.

Los **espacios libres públicos** lo constituyen:

Los **viales** con un total de 24900 m<sup>2</sup>

**Parques** y Jardines que se reflejan en la parcela EL2 con una superficie total de 9082 m<sup>2</sup> y plazas o **zonas peatonales** propuestas que se grafían en el documento como EL1 con una superficie de 6382 m<sup>2</sup>.

Se adjunta copia del Plano de Situación, Plano de Ordenación Detallada, Plano de esquema de de parada de autobús.

En Palencia a 14 de septiembre de 2010

**ALSA CITY**  
Autobuses Urbanos  
de Palencia, S.L.



Francisco Javier Doyague Tejedo, el arquitecto redactor

**Bárbara Doyague Tejedo** N.I.F. 12521923 X y **Rafael Barrientos Doncel** con NIF: 12521923X en representación de PALLART SA. CIF:A3402310 ambos con domicilio en Av Cuba 100 (Carretera de Villalobón)

Con **domicilio de notificaciones** a un solo efecto en Corral de la Cerera Nº5, 1ºA; CP 34001 Palencia, a nombre de Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto redactor del documento.

MANIFIESTAN: Que los citados han presentado documento técnico del **Plan Parcial de Ordenación del Sector 6 ( Miramelasbuenas )** en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de **Palencia** vigente, para que se proceda a su aprobación.

Que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Palencia mediante escrito, que se adjunta solicitan que se presenten documentos acreditativos de las compañías suministradoras; en este caso de AGUAGEST S.A. **sobre se si consideran suficientes los servicios existentes a pie de parcela o deben ser modificados**. Aunque posteriormente el proyecto de urbanización correspondiente deba determinar y consensuar con AGUAGEST los criterios técnicos para su ejecución.

Los datos más relevantes del sector que nos ocupa son:

	EDIFIC.	SUPERFICIE
RES COLECTIVO	32.810,51	10.287,92
RES. COLECTIVO VPP	9.800,54	3.079,98
OTROS USOS	4.734,56	6.401,73
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		15.465,06
VIALES		24.899,68
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		7.502,23
SG V-1 13		7 099,51
SG EL 3,3		20 000,00
		94.736,11

Para calcular el consumo se ha utilizado la tabla de consumos medios diarios de agua en litros para diferentes usos. Extraída del segundo Tomo de Instalaciones Urbanas de Luis Jesús Arizmendi.

Tabla de consumo diario máximo de agua

superficie TOTAL del sector: 74.736 más 20.000 de sistema general exterior en los que no se interviene.

uso mayoritario, residencial:	Nº VIVIENDAS	4/hab/viv	CONSUMO LITROS/DIA	L/S
RESIDENCIAL	439,00	1.756,00	100,00	175.600,00
	SUP PARCELA		EDIFICABILIDAD	
EQUIPAMIENTO PRIVADO		4.619,12	5,00	23.095,60
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		6.928,68	2,00	13.857,36
			RIEGO	
SUPERFICIE PEATONALES	6 382,00		2,00	12.764,00
			RIEGO	
SUPERFICIE DE CALLES	24.899,00		1,20	29.878,80
			RIEGO ESTIVAL	
SUPERFICIE DE JARDINES	9.072,00		2,00	18.144,00
TOTAL CONSUMO DIARIO PUNTA				273.339,76
				3,16



30/07/2010.

Comprobamos el consumo diario con todos los habitantes posibles y servicios públicos más 2 hidrantes abiertos a pleno rendimiento en comparación con la tabla anterior:

Tabla de consumo punta de agua					
	Nº VIVIENDAS	4/hab/viv	LITROS/DIA	LITROS/DIA	L/S
RESIDENCIAL	439,00	1.756,00	250,00	439.000,00	5,08
UDS			I/S		
HIDRANTES	2,00		16,66		33,32
TOTAL CONSUMO PUNTA				439 000,00	38,40

Así pues habrá que considerar para todo el sector un consumo punta de 38,29 l/s y un consumo máximo diario de 429.000 Litros. Ya que la tabla anterior es claramente inferior.

#### En cuanto al saneamiento:

Las redes son separativas, de tal forma que las aguas a depurar son las residuales ,la depuración punta viene derivada del consumo punta que se desprende de la siguiente tabla que hemos visto anteriormente:

Tabla de consumo punta de agua					
	Nº VIVIENDAS	4/hab/viv	LITROS/DIA	LITROS/DIA	L/S
RESIDENCIAL	439,00	1.756,00	250,00	439.000,00	5,08
UDS			I/S		
HIDRANTES	2,00		16,66		33,32
TOTAL CONSUMO PUNTA				439.000,00	38,40

Se adjunta copia del Plano de Situación, Plano de Ordenación Detallada, Plano de esquema de abastecimiento y de saneamiento.

Además se adjunta copia completa en CD del Plan Parcial de Ordenación del Sector 6.

En Palencia, a 28 de julio 2010.

Por representación:

Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto Tfno 979 700 727- 649.909.901



**RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2011, de la Delegación Territorial de Palencia, por la que se hace pública la Decisión Motivada de No Sometimiento al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.**

## DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

### **ORDEN FOM/1848/2008 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA**

**Orden del Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León de 16 de Octubre de 2008 (ORDEN FOM/1848/2008), por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.** (B. O. CyL, Suplemento al nº 216, de 7 de Noviembre de 2009).

VISTO el expediente relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, y teniendo en cuenta los siguientes:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Primer: El término municipal de Palencia está ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Orden de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, de 1 de diciembre de 1992. Este Plan General no está adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aún cuando el plazo para dicha adaptación expiró el 5 de mayo de 2003, según la Disposición Transitoria 1.<sup>a</sup> de la propia Ley. No obstante el Plan General configura el régimen urbanístico de aplicación en el término municipal de Palencia, en el marco definido por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la citada Ley de Urbanismo modificada recientemente por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero.

...

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA

**RESUELTO:** Aprobar definitivamente de forma parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, conforme el Texto Refundido remitido el 23 de septiembre de 2008, manteniéndose la suspensión de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, acordada por la Orden de la Consejería de Fomento de 20 de agosto de 2007, en lo relativo a los ámbitos identificados como PERI 3 FERROCARRIL y sectores SUZ-13-R y SUZND-3-R. La suspensión de dichos ámbitos no podrá levantarse hasta que el Ayuntamiento aporte nueva documentación de acuerdo con lo expresado en el citado Fundamento de Derecho V, y ésta sea informada favorablemente por el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 nov., de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 jul., de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso administrativo de reposición o recurso contencioso-administrativo. El recurso de reposición se interpondrá ante el mismo Órgano que dictó el acto impugnado en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación o notificación, según los Arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 jul., reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados

desde el día siguiente a su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 16 de octubre de 2008.  
El Consejero,  
Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ

## AUTORÍA DEL DOCUMENTO

El presente documento técnico ha sido elaborado por el equipo redactor formado por:

**Francisco Javier Doyague Tejedo**, Arquitecto Urbanista.

**José Antonio Villahoz**, Ldo. Derecho-Técnico Urbanista.

Palencia, Mayo de 2014.

Francisco Javier Doyague Tejedo

Jose Antonio Villahoz Monge.

## PLANOS

- PI - 01 - Situación y Clasificación**
- PI - 02 - Ordenación del Plan General. Delimitación de sector**
- PI - 03 - Levantamiento topográfico**
- PI - 04 - Plano de estructura de la propiedad**
- PI - 05 - Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación**
- PI - 06 – Dotaciones urbanísticas**

- PO-01-1 – Calificación urbanística Ordenación y distribución de usos.**
- PO-01-2 – Acotado de Calificación urbanística: Usos e intensidades lucrativos y no lucrativos.**
- PO-02 – Zonificación: sistemas generales y locales superficiados, cesiones obligatorias.**
- PO-03.1 - Red viaria: alineaciones y rasantes**
- PO-03.2 - Red viaria: aparcamientos, transporte público y gestión de residuos**
- PO-04.1 – Servicios urbanos: saneamiento**
- PO-04.2 – Servicios urbanos: saneamiento de pluviales**
- PO-04.3 – Servicios urbanos: abastecimiento**
- PO-04.4 – Servicios urbanos: electricidad**
- PO-04.5– Servicios urbanos: alumbrado público**
- PO-04.6 – Servicios urbanos: telecomunicaciones**
- PO-04.7 – Servicios urbanos: instalación de gas**
- PO-05 - Delimitación de unidades de actuación**
- PO-06 - Edificación orientativa**