



PAYD ingenieros



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA.- El presente documento ha
sido aprobado inicialmente por Comisión
de Gobierno en sesión de 09 OCT 1997

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA.- El presente documento ha
sido aprobado definitivamente por el
pleno Municipal, en sesión de 16 ABR 1998
EL SECRETARIO,

Proyecto de:

PLAN PARCIAL SECTOR 17

P.G.O.U. de Palencia

Palencia, Julio de 1.997

PROMOTOR:

Andrés Montoya Rodrigo
Julio Cuesta Andrés
José Luis Soto Pérez

REDACCION:

ROBERTO PUERTAS BARANDA
Ingeniero de Caminos, C. y P.
MARIANO BODERO CANCIO
Ingeniero Industrial

INDICE

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 17 EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA

INDICE

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

1.1.- ANTECEDENTES

- 1.1.1.- Normas Particulares del P.G.O.U. de Palencia para el Suelo Urbanizable Programado y su desarrollo
- 1.1.2.- Contenido de los Planes Parciales que desarrollen el P.G.O.U. Municipal de Palencia.
- 1.1.3.- El Plan Parcial del Sector 17 ha sido elaborada por Iniciativa Privada

1.2.- INTRODUCCION

- 1.2.1.- Justificación de la procedencia de su formulación.
- 1.2.2.- Objeto del Plan Parcial

1.3.- INFORMACION URBANISTICA

- 1.3.1.- Situación del Municipio
- 1.3.2.- Situación del Sector 17
- 1.3.3.- Características naturales del territorio
- 1.3.4.- Edificaciones y usos existentes
- 1.3.5.- Infraestructura Urbanística existente

1.4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.5.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA

- 1.5.1.- Legislación aplicable
- 1.5.2.- Adecuación al Planeamiento Vigente

1.6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL, DE LA INFORMACION URBANISTICA Y DE LA PROMOCION

- 1.6.1.- Condicionante de la información
- 1.6.2.- Condicionantes del Plan General
- 1.6.3.- Condicionantes de la Promoción

1.7.- ORDENACION PROPUESTA

- 1.7.1.- Objetivos de la ordenación
- 1.7.2.- Solución propuesta
- 1.7.3.- Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.

- 1.7.3.1.- Estructura urbanística sectorial
- 1.7.3.2.- Cumplimiento disposiciones específicas del P.G.
- 1.7.3.3.- Cumplimiento de las dotaciones-reservas del suelo
- 1.7.3.4.- Infraestructuras de servicios
- 1.7.3.5.- Conexión con las áreas colindantes
- 1.7.3.6.- Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial

1.8.- ASIGNACION Y PONDERACION RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

ANEJOS:

ANEJO PRIMERO A LA MEMORIA:
CUADRO DE CARACTERISTICAS

ANEJO SEGUNDO A LA MEMORIA:
APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS LUCRATIVOS DEL S-17

ANEJO TERCERO A LA MEMORIA:
DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE LOS PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

2.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- 2.1.1.- Conceptos relacionados con las parcelas
- 2.1.2.- Conceptos relacionados con el volumen

2.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.3.- NORMAS DE EDIFICACION

2.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACION

3.- PLAN DE ETAPAS

3.1.- INTRODUCCION

3.2.- ACTOS PREVIOS A LA EJECUCION

3.3.- ETAPA UNICA DE URBANIZACION

3.4.- ETAPA EDIFICATORIA

4.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

INDICE DE PLANOS

1.- PLANOS DE INFORMACION

- | | |
|---|-------------|
| 1.1.- SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL P.G.O.U | E: 1/10.000 |
| 1.2.- ORDENACION ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U. | E: 1/5000 |
| 1.3.- TOPOGRAFICO CON INDICACION DE EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES | E: 1/500 |
| 1.4.- PARCELARIO INICIAL CATASTRAL | E: 1/500 |

2.- PLANOS DE ORDENACION

- | | |
|---|----------|
| 2.1.- ZÓNIFICACION (USOS PORMENORIZADOS, E.L.U.P., RESERVA DE DOTACIONES) | E: 1/500 |
| 2.2.- ALINEACIONES, EDIFICABILIDAD Y RASANTES | E: 1/500 |
| 2.3.- PERFILES LONGITUDINALES Y SECCIONES TIPO DE VIALES | E: 1/500 |

3.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURA-REDES DE SERVICIOS

- | | |
|---|----------|
| 3.1.- RED DE DISTRIBUCION DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO | E: 1/500 |
| 3.2.- RED DE DISTRIBUCION DE ABASTECIMIENTO DE AGUA | E: 1/500 |
| 3.3.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA | E: 1/500 |
| 3.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO | E: 1/500 |
| 3.5.- RED DE CANALIZACION TELEFONICA | E: 1/500 |

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 17 EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

1.1.- ANTECEDENTES

Palencia dispone para la ordenación de su territorio, de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comunidad de Castilla-León (Consejería de Medio Ambiente y Territorio), en la Orden de 1 de Diciembre de 1.992 (B.O.C. y L. 10.12.1992), que en adelante llamaremos Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.).

El Plan General vigente está redactado al amparo de la Ley del Suelo de 1.976 y Ley 8/90, ambas derogadas al ser sustituidas por el Texto Refundido de 1.992.

1.1.1.-Normas particulares del Plan General de Palencia para el Suelo Urbanizable Programado y su desarrollo

La formulación de este Plan Parcial se hace teniendo en cuenta lo establecido al respecto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio (en adelante Ley del Suelo) y en el real Decreto núm. 2.159/1.978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (en adelante Reglamento de Planeamiento). Los estándares y parámetros urbanísticos fundamentales tenidos en cuenta en la redacción del Plan Parcial del Sector 17 son los que estipula el Plan General, en el Capítulo 8º, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas, cuyas determinaciones se transcriben textualmente a continuación:

"SECCIÓN 3ª" SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

8.3.1.- Definición

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos previstos en el programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta Categoría de suelo.
3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.
4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos nº 4.

8.3.3.- Desarrollo de suelo urbanizable programado

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos nº 4.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título de estas Normas y al contenido de la presente sección.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.
4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta sección.
5. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la red del Plan General, una variación de la superficie incluida en el correspondiente sector, en más o menos de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquel sin que ello suponga la modificación del mismo ni de su parámetro de aprovechamiento global. Variaciones superiores al cinco por ciento (5%) requerirán la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.
6. Los usos compatibles definidos por cada sector de planeamiento parcial no podrán utilizar más de un veinticinco por ciento (25%) del aprovechamiento lucrativo máximo.
- 3.- Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado incluido en este cuatrienio.

Este parámetro ha pasado a un 90 % de acuerdo al REAL DECRETO LEY /1.996 de 7 de Junio (publicación B.O.E. de 8 de Junio de 1.996) y Corrección de ERRORES (Disposición transitoria nº 2) B.O.E. de 18 de Junio

8.3.5.- Aprovechamiento tipo

1. El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo.
2. El presente Plan General establece, para los suelos vinculados al primer cuatrienio de su programación, un aprovechamiento tipo de 0,5938 Unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

3. Igualmente, y para los suelos vinculados al segundo cuatrienio de su programación, el Plan General establece un aprovechamiento tipo de 0,5561 Unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

8.3.7.- Requisitos para poder edificar

En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente, y constituida la Junta de compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté suficientemente ejecutada como para permitir el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos de la parcela correspondiente y que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

8.3.8.- Intensidad de uso lucrativo.

Las intensidades de uso asignadas a los sectores deben entenderse como de carácter lucrativo. En consecuencia, en la redacción de Planes Parciales, las edificabilidades que se asignen a sistemas locales no formarán parte de dicha intensidad de uso lucrativo, sino que constituirán un incremento sobre la misma de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Solo en el caso de que el Plan Parcial asigne carácter lucrativo al equipamiento comercial, su correspondiente edificabilidad quedará incluida en dicha intensidad de uso.

8.3.9.- Condiciones particulares de los sectores.

Se desarrollan con detalle en las fichas recogidas en las páginas siguientes.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION - PALENCIA****FICHA DE SECTORES**

DENOMINACION	NUMERO
	Plano Nº 5 - Hojas - 1

PREVISIONES DE PROGRAMA: I Cuatrienio
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO..... Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR: 19.000 M²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 17.200 M²

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

- Uso Global: Equipamientos privados.
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:
 - * No existentes
 - * Existentes
 - V.G.: 1.800 m²
 - TOTAL: 1.800 m²
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales..... 0,5 m²/m²
- Aprovechamiento lucrativo máximo..... 8.600 m²
- Densidad máxima
- Número máximo de viviendas:
- Tipología de edificación
- Uso global excluyente: Industrial
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.
- Usos compatible Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante : III Plantas

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo: 0,5938 U.A./m²



MEMORIA

I CUNTR. SECT. NOS SISTEMAS GALES. NO ADSCRIT. A LOS SECTOR.	SUPERF. BRUTA DE PLANAM. S.G. ADS- SISTEMAS GALES. NO ADSCRIT. A LOS SECTOR.	SUPERFICIE S.G. ADS- CRITOS A OBTENER TOS A OBTENER	SUPERF. META	EDIFICIOS. RESID. R. INDUST. I EQUIP. E	APROVECH. REAL LUCRAT. RESID. INDUS. O DE EQUIP.	COEFIC. PONDERA CION	APROVECH. URBANIST. EXISTENTE EN EL SECTOR	APROVECH. URBANIST. RECONOCIDO AL SUELO NETO	APROVECH. URBANIST. RECONOCIDO AL SUELO S.G. ADS- CRITOS	EXCESO O DEFICIT	OBSERVACIONES	APROVECH. URBANIST. DE S.GALES. ADSCRITOS POR GESTION O S.G. ADM. U.A.
1	232.600	20.900	211.700	0,00 E 31.753R-I 0,15 R-I	0,00	-	125.707	12.411	-84.134	-	Compensar déficit en sectores con exceso. SECTORES Nos 3, 4 y 5	-
3	108.300	25.400	82.900	0,50 R 0,15 R-I	2,20	53.984	49.226	15.083	+26.861	15.083	Se incorporan a la gestión EG-23; EG-24; VG-113; VG-133 VG-112	15.083
4	71.000	12.100	58.900	0,6425 R	1,60	60.849	34.975	7.185	+18.329	7.185	Se incorporan a la gestión VG-101 y QG-14	7.185
6	97.200	20.200	77.000	0,70 R	1,90	102.410	45.723	11.995	+44.692	11.995	Se incorporan a la gestión QG-2; acequia y protección.	11.995
7	86.500	29.400	57.100	0,85	1,90	92.217	33.906	17.458	+40.853	17.458	Se incorporan a la gestión QG-3; QG-12	17.458
8	202.500	38.500	164.000	0,65 R	1,90	254.860	97.333	22.862	+144.615	22.862	Se incorporan a la gestión VG-273; VG-23; EG-51	22.862
9	194.000	82.700	105.300	0,60 I	1,00	63.180	62.327	52.670	-52.017	693	Compensar déficit en sectores con exceso. SECTOR No 8	693
10	605.100	65.800	539.300	0,60 I	1,00	323.580	320.236	39.072	-35.728	3.344	Compensar déficit en sectores con exceso.	3.344
11	133.300	26.700	106.600	0,40 R	2,50	106.600	63.299	15.855	+27.446	15.855	Se incorporan a la gestión VG-282; VG-283; VG-291	15.855
12	158.400	26.700	131.700	0,40 R	2,50	131.700	78.203	15.635	+37.642	15.855	Se incorporan a la gestión VG-286 y VG-301	15.855
15	175.000	108.600	66.400	0,85 R	1,90	107.236	39.428	64.487	+ 3.321	64.487	EG-10; QG-7; VG-314; VG-315	64.487
17	17.200	-	17.200	0,5	0,70	8.600 E	10.213	-	- 4.193	-	Compensar déficits en sectores con exceso. SECTORES No 6	-
18	33.500	9.100	24.400	0,687 R	1,60	25.821	14.489	5.403	+ 6.929	5.404	Se incorporan a la gestión VG-102 y QG-13	5.404
Sistemas Gales. EG-7, EG-8	294.200	-	294.200	0,00	-	-	-	174.696	-174.696	-	Compensar déficit en sectores con exceso. SECTORES Nos 6, 7, 8, 11 y 12	-
TOTALES	2.408.800	472.100	1.936.700			1.430.347	975.315	455.032	0,00			

$$AT = \frac{a}{a} = \frac{1.430.347}{2.408.800} = 0,593604/m^2 \quad \xi g = 1.430.347 \text{ U.A.} = \xi h + \xi i \quad 975.315 \text{ U.A.} + 455.032 \text{ U.A.} = 1.430.347 \text{ U.A.}$$

$$\xi a = 2.408.800 \text{ m}^2 = \xi b + \xi c = 472.100 \text{ m}^2 + 1.936.700 \text{ m}^2 = 2.408.800 \text{ m}^2$$

8.3.10.- Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto del suelo urbanizable programado.

Los sectores de suelo urbanizable programado se incluyen en dos áreas de reparto AR-10 y AR-11, así como los sistemas generales de espacios libres "Isla de Dos Aguas" y "Parque Lineal del Río Carrión Sur": Tanto los sectores como los sistemas generales mencionados se adscriben al área de reparto correspondiente en el cuatrienio en que se programan.

Las áreas de reparto en el suelo urbanizable programado son:

AR-10	S-1	AR-11	S-2
	S-3		S-5
	S-4		S-13
	S-6		S-14
	S-7		S-16
	S-8		
	S-9		
	S-10		
	S-11		
	S-12		
	S-15		
	S-17		
	S-18		

El "Parque Lineal Río Carrión Sur" está formado por los EG-8₃, EG-8₄, EG-8₅, EG-8₆, QG-11 y VG-33₂ adscritos a efectos de planeamiento al II cuatrienio.

El sistema general de espacios libres EG-7 y EG-8₂ coincide con el denominado "Isla de Dos Aguas".

De acuerdo con los resultados obtenidos en el cuadro de cálculo de aprovechamiento tipo correspondiente al primer cuatrienio de los diferentes sectores, deben compensarse los excesos o déficits entre sectores, afectando al Sector 17 con el siguiente reparto:

Sector n° 17

Déficit: - 4.193 U.A.

Este déficit de aprovechamiento se compensará , de acuerdo a la asignación del Plan General, en la gestión del Sector N° 6.

1.1.2.- Contenido de los Planes Parciales que desarrollen el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia.

El Plan General en su Capítulo 4º, apartado 4.2 de las Normas Urbanísticas, establece el contenido de los Planes Parciales que lo desarrollen. Su texto se transcribe a continuación:

4.2.- Planes Parciales

4.2.1.- Redacción y Tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de los P.P., se ajustará a lo previsto en el articulado del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4.2.2.- Programación

Con objeto de garantizar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los P.P. habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones de Programación:

- a) Desarrollo de los sistemas de estructura general que se le asignan en el presente Plan General, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
- b) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios previstos.

4.2.3.- Inserción en la estructura urbanística existente

Los P.P. deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando su Memoria de los Anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente lo que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

4.2.4.- Subordinación de los P.P. a lo establecido en el P.G.

Los P.P. no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del presente P.G., de acuerdo con lo establecido por el artículo 83.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.1.3.- El Plan Parcial del Sector 17 ha sido elaborado por iniciativa privada

El desarrollo del Plan General, mediante la redacción del Plan Parcial del Sector 17 es una actuación privada promovida por los propietarios de suelo de dicho Sector, a fin de hacer efectivo su derecho al aprovechamiento lucrativo estipulado, simultáneamente al cumplimiento de los deberes inherentes al desarrollo urbanístico del Sector.

1.2.- INTRODUCCIÓN

1.2.1.- Justificación de la procedencia de su formulación

La procedencia, consecuencia y oportunidad del presente Plan Parcial deviene de la coincidencia con lo establecido al respecto en el Programa del Plan General Municipal en el que se dispone que el Sector 17 se desarrollará en el cuatrienio 1.993 - 1.995. El sistema de actuación, para el desarrollo del Plan Parcial del Sector 17 será el previsto por el propio Plan General (compensación) o el elegido por los propietarios debidamente justificado. en el trámite de la Delimitación de la Unidad de Ejecución, según fija el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

1.2.2.- Objeto del Plan Parcial

El objeto del presente Plan Parcial, es el desarrollo del Sector 17 del P.G.O.U. de Palencia, de acuerdo con las determinaciones de dicho Plan General, las de la Legislación Vigente (Art. 72.43 de la Ley del Suelo y 41.3 del Reglamento de Planeamiento) y la oportunidad de la actuación, atendiendo a que el sector es el único previsto por el Plan General con uso para EQUIPAMIENTOS PRIVADOS, respondiendo a una demanda creciente de la ciudad y su fácil inserción en la estructura urbana existente, toda vez que se están desarrollando paralelamente los sectores colindantes o próximos.

1.3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1.- Situación del municipio

El Término Municipal de Palencia se halla situado en la zona Sur de la provincia.

Su superficie es de 9.471 Ha, lo que representa el 1,18 % del total provincial.

Se encuentra comprendido entre los paralelos 42° 04' y 42° 55' de latitud Norte y los meridianos 4° 38' y 4° 29' de longitud Oeste de Greenwich.

Su población, en 1.986, fue de 76.707 habitantes con una densidad de 8 habitantes por hectárea.

El único núcleo de cierta importancia es la Ciudad de Palencia. El núcleo de Paredes de Monte es eminentemente rural y su población irrelevante frente a la total del término.

El territorio presenta dos grandes superficies casi horizontales, la vega del Carrión y el páramo, unidas por cuestas pronunciadas.

La Hidrografía del término viene marcada por el Río Carrión que lo atraviesa prácticamente de Norte a Sur y por los cauces artificiales del Canal de Castilla y la Acequia de Palencia.

El clima es continental extremado lo que unido a la naturaleza de los suelos caracteriza una vegetación autóctona Durilignosa.

Palencia es un nudo de comunicaciones viarias y ferroviarias muy importante. Son numerosas las carreteras nacionales, autonómicas y provinciales que la atraviesan destacando la N-620 a Valladolid y Burgos, la N-611 a Santander y la N-610 a León.

Palencia es el centro de confluencia de las líneas de ferrocarril provenientes de Madrid, Valladolid, Santander y León.

1.3.2.- Situación del Sector 17

Los terrenos que constituyen el Ámbito Territorial de aplicación a este Plan Parcial, se sitúan al Noroeste del Casco Urbano de Palencia, en la margen derecha de la Carretera N-611 a Santander en su salida de la ciudad y con los siguientes límites físicos:

Norte: Confluencia CN-611 a Santander con antigua Ctra. de Santander

Este: Tramo condenado al tráfico de la antigua Ctra. de Santander

Sur: Vial del primer cinturón de la red arterial de circunvalación de Palencia.

Oeste: Avda. de Santander (CN-611 a Santander)

1.3.3.- Características naturales del territorio

Geología

Los terrenos forman parte del Mioceno de la cuenca del Carrión. Predominan las arcillas arenosas, junto con las pudingas y areniscas, todas ellas vondobonienses, con las arcillas, areniscas y margas, también miocénicas.

El terreno presenta en general una capa superficial de tierra vegetal de aproximadamente 50 cm. situada sobre un banco arcilloso de profundidad variable, bajo el que subyacen terrenos de aluvión del cuaternario.

Hidrología

El área donde se encuentra el Sector 17 forma parte de la cuenca del Río Carrión, afluente del río Pisuegra, si bien las aguas pluviales evacuan por la propia inclinación y de manera casi unidireccional Norte-Sur.

El drenaje de estas aguas no ofrece dificultad, ya que el terreno natural, tiene pendiente suficiente para la evacuación de lluvia.

Existe un curso artificial de agua, o arroyo, que cruza los terrenos en su vértice sudeste con continuidad bajo el primer cinturón mediante sifones, aunque creemos que en desuso ya que su función para riego no tiene utilidad al adentrarse en el casco urbano consolidado.

Climatología

Básicamente el clima responde al tipo continental propio de la meseta Castellana con grandes variaciones de temperatura a lo largo del año.

TEMPERATURA MEDIA ANUAL: de 10 a 12° C
PLUVIOMETRIA TOTAL ANUAL: 300 a 450 mm.
HUMEDAD RELATIVA : 70,20
DIAS DE NIEVE AL AÑO : 4

Siendo estos datos anteriores a las transformaciones y variaciones climáticas provenientes de la contaminación atmosférica y de la destrucción de la capa de ozono.

El viento dominante tiene una componente de dirección Nordeste y con menor frecuencia del Sudoeste.

Topografía

El suelo del Sector 17 presenta una topografía sin grandes desniveles, y pendiente descendente mas o menos uniforme desde el vértice Norte hacia el vértice Sudeste, con ligeras irregularidades no muy significativas.

Las curvas del nivel oscilan entre los 742,00 m. y 747,00 m. de altitud sobre el nivel del mar de Alicante.

La situación topográfica del Sector está condicionada por las cotas de las urbanizaciones que lo circundan, y su descripción completa se refleja en el Plano 1.3. TOPOGRAFICO.

1.3.4.- Edificaciones y usos existentes

No existen edificaciones ni uso alguno en el Sector, a excepción de dos obras de fábrica para el registro o como sifón de la acequia, y de acuerdo a lo indicado por AGUAGEST como compañía que gestiona el suministro municipal de agua potable, existe una conducción de fundición y diámetro Ø 350 mm. que discurre paralela a la antigua Ctra. de Santander, que no modificaremos en su trazado y que en la presente ordenación discurre por viario público.

1.3.5.- Infraestructura Urbanística existente

RED VIARIA

El ámbito objeto del Plan Parcial Sector 17 está perimetrado por la red viaria en sus tres lindes, con acceso directo por la Avda. de Santander (Ctra. N-611) y por el primer cinturón de circunvalación.

El tercer vial limítrofe, hoy cerrado al tráfico, constituía la salida a la Ctra. de Santander pero que una vez realizadas las oportunas obras de urbanización, se incorporará al sector y a la estructura viaria urbana, apoyándonos en el mismo para el trazado de la red viaria interior, desembocando en dos juntas diferentes la única calle proyectada en la ordenación.

SANEAMIENTO

Discurre la red municipal de saneamiento por la Avda. de Santander, que de acuerdo a lo informado por los servicios Técnicos va a ser sustituida en un tramo que va desde prácticamente el cruce de la propia avenida con la C/ del Cerro, hasta pasada la glorieta del primer cinturón y que en la actualidad no tendría diámetro suficiente pero que una vez sustituida por tubería de hormigón y diámetro Ø 100 cm. tiene profundidad y pendiente adecuada para entroncar la red interior del polígono.

ABASTECIMIENTO

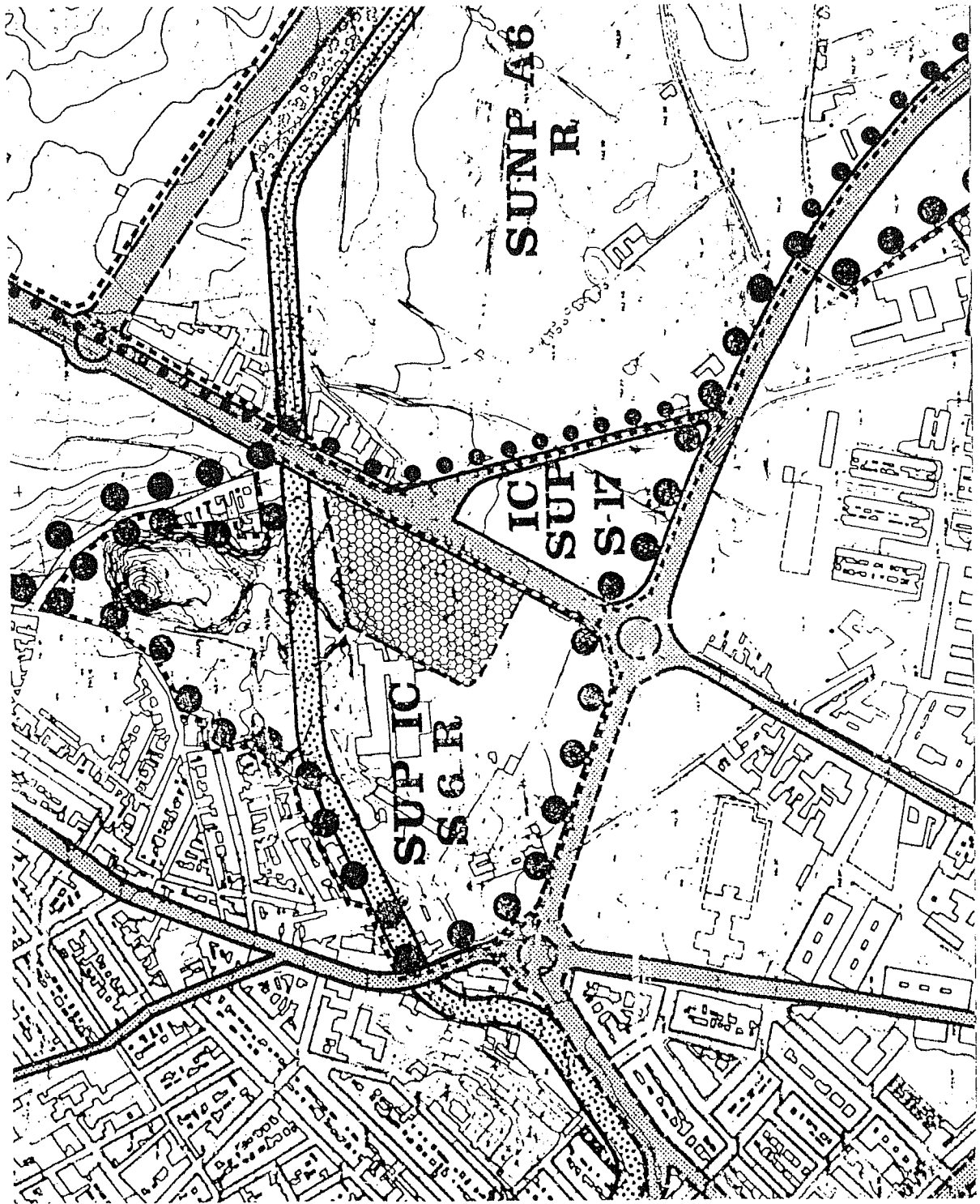
En la acera de la margen izda. de la Avenida de Santander, existe red municipal de abastecimiento de agua potable con tubería de fundición de diámetro Ø 150 mm. El entronque a esta red se efectuará en punto próximo a la glorieta del cinturón.

ELECTRIFICACION

La acometida para el suministro de energía eléctrica se realizará desde un Centro de Transformación subterráneo realizado en el desarrollo de la Unidad de Ejecución Nº 10 y que ya se ha previsto para la alimentación del Sector 17.

ALUMBRADO PUBLICO

Existe dotación de alumbrado por farolas en la acera del vial del primer cinturón y de la Avda. de Santander, y por tanto la acometida de alimentación a la nueva red de alumbrado prevista podrá realizarse en el punto que se estime más indicado.



1.4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el plano correspondiente a la Información Urbanística nº 1.4 Parcelario y Catastral, y de acuerdo con los datos recogidos y levantamiento topográfico, se grafían todas las parcelas incluidas en ese Sector y las superficies afectadas de cada una de estas.

Los terrenos donde se prevé la ubicación del Sector 17 para uso global de EQUIPAMIENTOS PRIVADOS son de TRES UNICOS propietarios, con la siguiente relación de propietarios y parcelas afectadas dentro del ámbito de actuación:

PARCELARIO INICIAL		
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE M ²
1	D. CANDIDO GARCIA GERMAN	13.678,67
2	D. JULIO CUESTA ANDRES Y D. JOSE LUIS SOTO PEREZ	4.304,07
3	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA SISTEMA GENERAL DE DOMINIO Y USO PUBLICO (Antigua Crtra. a Santander)	1.967,26
SUPERFICIE AMBITO TERRITORIAL.....		19.950,00

Como comprobamos, la superficie real del Sector resulta ser de 19.950,00 m² que no coincide con la superficie prevista en el Plan General de 19.000 m². No obstante esta superficie real no supera el 5 % de variación máxima que permite el Plan General para no ser necesaria una Modificación de Elementos del Plan General conforme a lo establecido en el punto 5 del epígrafe 8.3.3. "Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado" de la Normativa del Plan General.

1.5.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA

1.5.1.- Legislación Aplicable

Son de aplicación en este Plan Parcial:

* Artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1.992).

* Artículo 43 a 64 y 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento (R.d. 2.159/1.987 de 23 de Junio)

* Anexo al Reglamento de Planeamiento Reservas de Suelo para Dotaciones de Planes Parciales.

* Disposiciones de carácter particular y general del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia de 1.992.

- * Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico
- * Ley 16/7 de Ordenación de los Transportes Terrestres
- * Ley 25/88 de Carreteras
- * Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (Ley 8/1.990 de 25 de Julio)
- * Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1.968
- * Real decreto Ley 5/1.996 y Disposición Transitoria nº 2.

NOTA: Tras el pronunciamiento del Tribunal Constitucional en Sesión del 20 de Marzo de 1.997 sobre el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por RDL 1/1.992, de 26 de Junio, se entiende de aplicación transitoria y con carácter supletorio el texto preconstitucional Ley del Suelo de 1.976 y sus Normas complementarias y de desarrollo..

- * Ley 2/1.996 de 18 de Junio, de EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE CASTILLA Y LEON y Decreto para su Ejecución y Desarrollo (Jueves 13, de Marzo 1.997)

1.5.2.- Adecuación al Planeamiento Vigente

La redacción del presente P.P. se efectuará dentro del marco vigente P.G.O.U. de Palencia, aprobado en la Orden de 1 de Diciembre de 1.992 por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

En el mencionado P.G.O.U., la clasificación de los terrenos del ámbito territorial del Sector 17, es de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, 1^{er} CUATRIENIO, USO GLOBAL EQUIPAMIENTO PRIVADO y un APROVECHAMIENTO TIPO AT = 0,5938 U.A.

1.6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL, DE LA INFORMACION URBANISTICA Y DE LA PROMOCION

1.6.1.- Condicionantes de la información

De la información urbanística, se deducen las condiciones físicas siguientes:

- Delimitación del Sector ya prefijado en el Plan General Municipal
- Condicionantes impuestos por la urbanización de las vías de tráfico rodado: primer cinturón de cicunvalación y Avda. Santander, así como la inclusión de la Antigua Ctra. a Santander como Sistema General existente en el Plan Parcial
- Subsuelo a base de capa importante de arcilla con escasa capa de tierra superficial

- Terreno prácticamente carente de vegetación.

1.6.2.- Condicionantes del Plan General

En el Plan General se establecen para el Sector 17 las características y determinaciones cuyo resumen queda reflejado en las fichas del Sector pertenecientes al apartado 1.1.1. de esta Memoria.

1.6.3.- Condicionantes de la promoción

Son las inherentes a una iniciativa privada, respondiendo a criterios empresariales para que tras la ordenación urbanística, la gestión presente una rentabilidad adecuada, consecuencia del equilibrio entre la gestión de los aprovechamientos lucrativos permitidos y el desarrollo de los deberes inherentes a este.

1.7.- ORDENACION PROPUESTA

1.7.1.- Objetivos de la ordenación

Los objetivos del Plan Parcial del S-17 son 2 fundamentalmente:

1.- Desarrollar una parte de la ciudad muy próxima al Suelo Urbano que linda con una carretera de acceso importante a la ciudad, la N-611 Palencia-Santander consolidando junto con otros sectores o unidades de ejecución un tejido urbano compacto en torno al cruce de la Ctra. ya mencionada con el vial del primer cinturón de circunvalación.

2.- Dotar a la ciudad con un suelo destinado a Equipamientos Privados, y exclusivo en el Plan General para este Sector, y que entendemos debe responder a expectativas de implantación diversas que no complementarían adecuadamente con otros usos predominantes que tienen asignados los demás sectores.

1.7.2.- Solución Propuesta

A partir de estos objetivos y teniendo en cuenta las conclusiones obtenidas en la información urbanística se diseña una solución fundada en la creación de un vial de acceso interior a las manzanas, con un carácter más local y de gran dotación de plazas de aparcamiento.

Desde la antigua carretera de Santander, actualmente cerrada al tráfico, pero que una vez urbanizada se la dota de aparcamientos y acera, y condicionados por la forma triangular del Sector, se proyecta un vial en paralelo al primer cinturón y a la Ctra. de Santander que delimita la gran manzana destinada a equipamientos en forma de L y una segunda manzana de forma triangular donde se ubican parcelas privadas y las parcelas de cesión al Ayuntamiento destinadas a Espacios Libres de Uso Público e Interés Social respectivamente.

Por motivos comerciales, se ubican dos grandes parcelas de uso privado siguiendo el trazado del vial del primer cinturón y de la Ctra. de Santander, separados por un paso peatonal de 6,00 m. de anchura que comunica el “frente de dichas parcelas con el vial local, aparcamientos y zona verde. En la confluencia de la Ctra. de Santander con la antigua Ctra. de Santander se proyecta una parcela de 1.296,87 m² y uso previsto para la instalación de una gasolinera.

Las otras dos parcelas privadas que completan la manzana, tienen unas superficies de 2.359,60 m² y 5.103,13 m² respectivamente.

La manzana interior triangular se compone de tres parcelas, la destinada a Espacios Libres de Uso Público con 1.806 m² y doble frente al vial sectorial, la destinada a reserva como Interés Social con 719,00 m² y frente principal a la antigua Ctra. de Santander, y una parcela de uso privado de 1.099,54 m².

Se ha entendido primordial para el buen resultado de la actuación urbanística, el facilitar el acceso al área de los vehículos y el cómodo aparcamiento de estos, por ello se establece un ancho tipo de calzada de 7,00 con aparcamientos en batería a ambos lados de 4,00 y aceras variables que permiten la circulación en doble sentido por las calzadas y aceras suficientes para el tránsito peatonal.

De acuerdo con el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento, las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, se definen en los Planos de Proyecto denominados: 2.2 “Alineaciones, Edificabilidad y Rasantes” y 2.3 “Perfiles longitudinales y secciones tipo de viales”

Se ha tenido presente la necesidad de eliminar las posibles barreras urbanísticas que afectan a personas impedidas y minusválidos de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento y en todos los edificios de uso público será de aplicación el Real Decreto 556/1.989 de 19 de Mayo.

A tal efecto se ha previsto el rebaje de la rasante de los bordillos en todos los puntos de cruce de la red de peatones y zonas de aparcamiento reservados para estas personas.

1.7.3.- Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias

El Plan General establece como uso global del Sector 17 el de Equipamientos privados, incluyendo a efectos de Planeamiento el Sistema General existente Vial General (Antigua Ctra. de Santander).

La ZONIFICACION propuesta se recoge en el Plano 2.1 en el que se delimitan las zonas del territorio urbano, según su distinta utilización. La calificación pormenorizada del suelo prevista en el Plan Parcial es la siguiente:

- SISTEMAS GENERALES	1.967,26
VIAL GENERAL ANTIGUA CTRA. A SANTANDER	
- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	9.858,14
- SISTEMAS LOCALES	8.124,60
SISTEMAS DE E.L.U.P. :	1.806,00
SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL..	720,00
COMUNICACION (RED VIARIA Y PEATONAL) ..	5.598,60

1.7.3.1.- Estructura urbanística sectorial: Sistemas Locales o Sectoriales de espacios libres de dominio y uso público, de comunicación y de equipamientos

La localización y realización de las áreas de Residencia Colectiva en relación con las dotaciones y equipamientos se ha realizado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Sistemas Generales

Lo constituye el Vial General, Antigua Ctra. a Santander, asignado por el Plan General a este Sector y se sitúa en el límite nordeste del Sector.

b) Equipamientos Privados

Se sitúan perimetralmente al sector y volcándose en las dos vías de comunicación principales, ya que se prevé que la calle que se abra una vez urbanizada la antigua ctra. a Santander tenga un carácter mas secundario en términos comerciales. Dos superparcelas de 30,00 m. de fondo y con doble fachada a los viales perimetrales y al vial sectorial que tendrá un carácter marcadamente secundario. Otras parcelas se sitúan con su frente a la antigua ctra. a Santander en confluencia con el vial sectorial, situando una parcela en la confluencia de la antigua ctra. a Santander con la actual, para su uso como gasolinera.

c) Sistemas de Espacios Libres de Uso Público

Con forma triangular, se localiza en el centro del Sector y con frente a dos de sus lados al vial sectorial proyectado. Tiene una vocación eminentemente local quedando aislado de las vías de tráfico principales por el resto de usos.

d) Servicio de Interés Público y social

Parcela de forma trapezoidal y con doble frente a la antigua ctra. a Santander y al vial local proyectado. Linda con la parcela destinada a E.L.U.P. con la intención de aglutinar las parcelas de reserva para dotaciones públicas

e) Plazas de aparcamiento

Se prevén aproximadamente 161 plazas de aparcamiento en los márgenes de la red viaria del Sector, así como en la margen interior de la antigua ctra. a Santander. Exteriormente al sector en el margen derecho de la antigua carretera Santander también se prevén urbanizar 105 plazas.

f) Parcelación

El Plan General no determina la superficie mínima de las parcelas para Equipamientos Privados, por lo que el Plan Parcial en base a las necesidades de la Promoción, ha determinado la SUPERFICIE DE PARCELA MINIMA en 180,00 m²

La propuesta inicial de Parcelación y los aprovechamientos asignados para cada parcela quedarán fijados en el consiguiente Proyecto de Compensación, pudiendo realizarse segregaciones posteriores de estas parcelas sin necesidad de estudio de detalle, siempre y cuando se especifiquen claramente las edificabilidades resultantes de las parcelas segregadas y se justifique que su suma no modifica la edificabilidad de la parcela inicial segregada.

1.7.3.2.- Cumplimiento de las disposiciones específicas del Plan General

Las condiciones de Planeamiento fijadas por el Plan General permiten 8.600 m² edificables de aprovechamiento lucrativo máximo de uso como equipamiento privado, coincidente con lo que se establece en el presente Plan Parcial, ya que a pesar de variar la medición de la superficie total del sector, siendo de hecho de 19.950,00 m² frente a los 19.000,00 reflejados en el Plan General, esta variación no supera el 5 % de máxima variación permitida para no ser necesaria la tramitación de una Modificación de Elementos del Plan General. Por ello, no se modifican las condiciones del Sector, ni sus parámetros de aprovechamiento global, tal y como se establece en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, sección 3^a, apartado 8.3.3. punto 4.

1.7.3.3.- Cumplimiento de las dotaciones exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales

Por tratarse de un planeamiento de USOS TERCIARIOS SITUACION 1^a las dotaciones exigidas con carácter del sistema interior, según el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento son los siguientes:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público
Jardines y áreas peatonales..... 10 % superficie ordenada
- Servicios de Interés Público y Social
Reserva en suelo (parcela) 4 % superficie ordenada

El Plan Parcial propondrá los usos correctos de la reserva de servicios de interés público y social.

- Plazas de aparcamiento
1 Plaza por cada 100 m² de edificación

a) Sistema Sectorial de espacios libres de dominio y uso público

La previsión de superficies para dotación de espacios libres sectoriales en este Plan Parcial se aviene a lo establecido en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, siendo la superficie total ORDENADA, excluido el Sistema General de 17.982,74 m², el módulo de reserva del 10 % nos da:

$$17.982,74 \text{ m}^2 \text{ ordenados} \times 10/100 = 1.798,27 \text{ m}^2$$

La superficie de 1.806,00 m² de la parcela reservada para este uso, así como su forma, cumplen con el artículo 4.a) del Anexo del Reglamento de Planeamiento, en cuanto que su superficie es mayor de 1.000 m² pudiéndose inscribir una circunferencia de 30 m. de diámetro (véase plano 2.1. de Zonificación). En cumplimiento de este mismo artículo, las áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios públicos no podrán superar el 40 % de la superficie de éste.

A esta parcela se le otorga el carácter de DOMINIO Y USO PUBLICO.

b) Centros de Interés Público y Social

De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, la reserva de suelo destinada a Centros de Interés Público y Social, constituirá el 4 % de la Superficie Ordenada.

$$17.982,74 \text{ m}^2 \text{ ordenados} \times 4/100 = 719,30 \text{ m}^2$$

Se ha previsto una parcela de 720,00 m² de forma regular y con frente a dos viales de la Ordenación, dotada de acometidas de los servicios urbanísticos necesarios.

A esta parcela se le otorga el carácter de DOMINIO Y USO PUBLICO

c) Plazas de Aparcamiento

De acuerdo con el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento se prevé una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Lo que equivale a 86 plazas de acuerdo con los siguientes parámetros:

Superficie bruta del Plan Parcial: 19.950,00 m²
Edificabilidad máxima construible: 8.600,00m²
Número mínimo de plazas de aparcamiento:

$$8.600 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 86 \text{ plazas.}$$

En el Plan Parcial se prevén 161, de las cuales habrá que dejar previstas un 2 % (2 plazas) al menos para el uso exclusivo de minusválidos.

En el Plano 2.1. de Zonificación se grafían con exactitud las parcelas destinadas a reservas de equipamiento, corroborando que las superficies y características, son las fijadas en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

1.7.3.4.- Infraestructuras de servicios

Las parcelas quedarán dotadas de redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

Todas estas redes vienen reflejadas en los planos correspondientes de Infraestructura y redes de instalaciones. Apdo. 3.

a) Red de Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

De acuerdo con las disponibilidades de abastecimiento municipal y tras el correspondiente cambio de impresiones de carácter verbal mantenido con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, es posible disponer caudal suficiente para el consumo que haya de producirse en los asentamientos del Sector 17.

La red de agua se proyecta en este Plan Parcial acometiendo a la red general de acuerdo con lo especificado en el Plan General. Debido al ámbito de actuación y al trazado de las vías urbanas, el tipo de red de distribución elegido es del tipo anillo abierta, siendo unitaria con la red de riego, que se proyecta a base de bocas de riego dispuestas en montantes y que darán servicio a los espacios libres, así como para la limpieza de los viales.

Se prevé la instalación de hidrantes de incendio que cumplen con las condiciones requeridas en la NBE-CPI-96.

b) Red de Alcantarillado

El sistema de alcantarillado propuesto es el unitario separativo, proyectándose redes independiente para la canalización por un lado de las aguas pluviales que se vierten a la red municipal que discurre por el vial del Primer Cinturón, y por otro lado las aguas fecales que vierten a la red de la Ctra. de Santander, por no disponer de diámetro suficiente para el vertido de pluviales y fecales procedentes de todo el Sector 17. El esquema propuesto para la red de alcantarillado coincide con lo especificado en el Plan General, como se recoge en el Plano nº 3.1. pudiéndose observar que se han previsto pozos de registro visitables en los cambios de dirección y en todo caso a distancias no superiores a 50 m.

c) Red de distribución de energía eléctrica

El esquema correspondiente se ha recogido en el plano 3.3. Las acometidas en baja se realizarán a partir de los Centros de Transformación en línea.

La acometida en media para el Sector 17 se tomará de una línea hasta los Centros de Transformación enterrados previstos, según documentación gráfica. Desde estos Centros se

distribuirá la línea en baja de forma subterránea a todas las áreas edificables siguiendo su canalización el trazado viario propuesto en la ordenación.

d) Red de alumbrado público

Toda la instalación estará constituida por báculos de 12 m. con luminarias aptas para lámparas de 400 W. de vapor de sodio de alta presión. Se aprovecharán todos los puntos de luz existentes en el vial y en la Carretera de Santander.

Cuando se hayan ejecutado las edificaciones que dan cara al vial y a la Carretera de Santander, se podrán instalar en dichas fachadas luminarias con lámparas de 150 W. de vapor de sodio de alta presión, siempre que el Ayuntamiento y la propiedad lo estimen conveniente.

Toda la canalización será subterránea sobre tubo de P.V.C. de Ø 100 mm. y conductor de cobre de 1.000 voltios.

Puesto que se conectará a la de existente, no será necesario instalar un nuevo centro de mando.

La instalación se calculará para un nivel de iluminación media de 25 lux.

e) Red de canalización telefónica

El esquema correspondiente se grafía en el plano 3.5 de canalización telefónica.

Solamente se prevé la red correspondiente al número de parcelas y edificaciones complementarias que contempla el Sector 17 objeto de este Plan Parcial.

f) Otros servicios

Se eliminará la conducción subterránea y obras de fábrica anexas pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Duero y que servían antiguamente para riego de huertas que hoy constituyen suelo urbano. Se realizarán las oportunas gestiones con el citado organismo para obtener el necesario permiso de demolición.

La Compañía Suministradora de gas proporcionará punto de acometida para así poder realizar la correspondiente red interior.

1.7.3.5.- Conexión con las áreas colindantes

El Plan Parcial constituye una unidad funcional con suficientes dotaciones al efecto, y tal como establece el artículo 52.2.d) del Reglamento de Planeamiento, las conexiones entre el Sector 17 objeto de este Plan Parcial y el actual suelo urbano de la Ciudad, así como la red viaria interior del Sector, se consideran suficientes y no necesitan mayores desarrollos, aunque

sería muy recomendable para la estructura urbana de los diversos Sectores de la zona el desarrollo del Sistema General del Suelo Urbano correspondiente a la prolongación del Primer Cinturón desde la Carretera de Santander hasta el Pº del Otero.

1.7.3.6.- Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial

Dada la entidad territorial del Plan Parcial y la previsión en una sola etapa para su realización, no existe el problema de la coherencia entre la urbanización, edificación y desarrollo en el tiempo de los equipamientos de servicios comunitarios, siendo previsible el comienzo del desarrollo del Sector por la construcción de estos últimos fundamentalmente el Vial General adscrito, antigua Ctra. a Santander.

Los tiempos previstos para los actos previos a la ejecución son los normales en este tipo de actuaciones, teniendo en cuenta los períodos de aprobación que dispone la Administración competente para aprobar el Planeamiento.

El tiempo de DOS años previsto para el desarrollo de las tres fases de la etapa única de Urbanización se considera normal, es decir, ni excesivo ni corto, y se ha fijado en función de la experiencia adquirida en otras actuaciones semejantes y tras diversas consultas a empresas constructoras.

En el período de DOS años ya están incorporados posibles imprevistos y es un período de tiempo que entra dentro del cuatrienio establecido.

1.8.- ASIGNACION Y PONDERACION RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

A partir de la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana de 1.992, (Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio), y en virtud del Art. 83.2.a) y siguientes, se exige la asignación y ponderación relativa de los usos lucrativos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que establezca el Plan Parcial, con referencia, igualmente, al uso y tipología edificatoria característico.

Su establecimiento se expresa en el cuadro siguiente:

PLAN GENERAL		PLAN PARCIAL					
SECTOR	ZONA	COEFICIENTE GLOBAL DE PONDERACION U HOMOGENEIZACION RESPECTO AL DOMINANTE O CARACTERISTICO DEL AREA DE REPARTO	SUBZONA	SUPERFICIE DE SUELO (M ²)	APROVECHAMIENTO REAL (M ²)	COEFICIENTES DE PONDERACION DE SUBZONA RESPECTO AL USO GLOBAL CARACTERISTICO	COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS USOS DE LAS SUBZONAS ENTRE SI
17	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	0.7		9.858,14	8.600,00	1	1
			EQUIPAMIENTOS PRIVADOS				
			SISTEMAS SECTORIALES				
			- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	1.806,00			
			- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	720,00			
			- VIARIO Y APARCAMIENTOS	5.598,60			
			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	1.967,26			
			TOTAL	19.950,00	8.600,00		



Por tanto, los coeficientes de ponderación:

Coeficiente de ponderación que expresa el valor de cada subzona del Plan Parcial respecto al uso global característico:

Equipamiento Privado: 1

Coeficiente de ponderación de cada subzona respecto al uso y tipología característico del Plan Parcial (Subzona Equipamiento Privado):

Equipamiento Privado: 1

La fijación de estos coeficientes de ponderación tiene como finalidad facilitar la conversión o traducción de aprovechamientos entre distintos usos y tipologías del mismo Sector, lo cual, en este caso, no es necesario al no existir más que un solo uso lucrativo y una sola tipología edificatoria dentro del Sector.

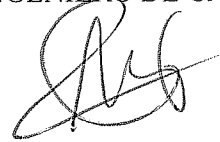
Palencia, Julio de 1.997

EL INGENIERO INDUSTRIAL

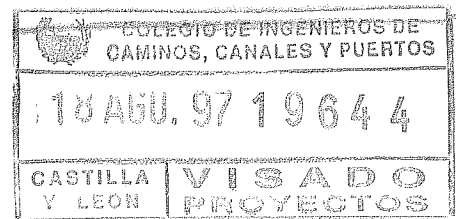


Fdo: Mariano Bodero Cancio
por P.A.Y.D. Ingenieros, S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Roberto Puertas Baranda
por P.A.Y.D. Ingenieros, S.L.



ANEJOS

ANEJO PRIMERO A LA MEMORIA

ANEJO PRIMERO A LA MEMORIA**CUADROS DE CARACTERISTICAS SOBRE SUPERFICIES, USOS CUANTIFICADOS, EDIFICABILIDAD, VOLUMENES, ETC.****CARACTERISTICAS**

Superficie total del Sector 17 objeto del Plan Parcial :	19.950,00 m ²
Superficie Sistema General adscrito existente:	1.967,26 m ²
Superficie neta del Sector:	17.982,74 m ²
Superficie edificable máxima que se puede construir para uso como equipamientos Privados:	8.600 m ²

SUPERFICIES DE SUELO CON USO LUCRATIVO

El aprovechamiento lucrativo de 8.600,00 m² edificables, asignado por el P.G.O.U. al Sector 17 se repartirá proporcionalmente al suelo aportado por cada propietario de suelo del Sector y se concretarán sus derechos y cargas en el consiguiente Proyecto de Compensación en desarrollo de este Plan Parcial.

Coefficiente de Ponderación establecido por el P.G.O.U.

Para el Sector 17: 0,70

Aprovechamiento tipo del Area de Reparto: 0,5983 ud/m²

Cada propietario de suelo incluido en el Sector 17 tiene un aprovechamiento lucrativo por cada m² aportado de:

$$\frac{0,90 \times 0,5938 \times 1 \text{ m}^2 \text{ suelo aportado}}{0,70} = 0,763 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

que no pueden hacerse efectivos en el Sector en su totalidad por tener asignado los 8.600,00 m² reales.

El reparto de aprovechamientos lucrativos originado por la Ordenación Propuesta en este Plan Parcial, se grafía en el Plano nº 2.2. "Alineaciones, Edificabilidad y rasantes" de la Documentación gráfica y según el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 1.- SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

PARCELA Nº	SUPERFICIE DE PARCELA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
	m ² suelo	m ² edificables
1	2.359,60	2.161,00
2	5.103,13	5.685,00
3	1.296,87	100,00
4	1.098,54	654,00
TOTALES.....	9.858,14	8.600,00

CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS AL MUNICIPIO

- 1.- Los terrenos que se prevén como reservas para dotaciones de carácter público en el Plan Parcial constitutivas de los Sistemas Generales y Sectoriales, es decir:
 - Espacios Libres Sectoriales: jardines y áreas peatonales
 - Equipamiento de Servicios de interés Público y Social
 - Redes de Comunicaciones viarias y aparcamientos públicos (incluidos en Sistemas Generales y Sectoriales).
- 2.- El 10 % del aprovechamiento susceptible de apropiación del Sector que deberá materializarse en el Sector 6, ya que es el Sector 17 es deficitario.

REPARTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES EN EL SECTOR

El reparto de las superficies edificables para cada uno de los diferentes usos establecidos en el presente Plan Parcial de Ordenación es:

a) Equipamiento Privado

La superficie total edificable máxima es de 8.600 m² correspondiéndole una superficie de suelo privatizable de 9.858,14 m² que se repartirá entre los propietarios incluidos en el Sector 17 en proporción a sus derechos.

b) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público

Para las zonas verdes públicas constitutivas del Sistema Sectorial o Local de Espacios Libres y Zonas Verdes, se prevé en el Plan Parcial una edificabilidad de $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo tanto, la superficie máxima edificable para estas áreas será:

$$0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1.806,00 = 90,30 \text{ m}^2 \text{ edificables. } \text{E}$$

c) Equipamiento de Servicios de Interés Público y Social

El Plan General Municipal, define como equipamiento social o asistencial, las áreas afectas a los edificios de servicio público para usos administrativos y de asistencia social. El Plan Parcial prevé una edificabilidad máxima para uso de equipamiento social de $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo tanto, la superficie máxima edificable será:

$$1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 720,00 \text{ m}^2 = 1.080,00 \text{ m}^2$$

Como resumen general se señalan a continuación, las superficies edificables netas y demás datos de interés que se trasladan a las Ordenanzas

**ZONIFICACION**

ZONAS	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	PORCENTAJE SOBRE TOTAL %
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	9.858,14	49,414
DOTACIONES SECTORIALES		
- Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público	1.806,00	9,053
- Servicios de Interés Público y Social.	720,00	3,609
- Sistema de viario local.	5.598,60	28,063
SISTEMA GENERAL - VIARIO	1.967,26	9,861
TOTALES	19.950,00	100,000

EDIFICABILIDAD

ZONAS-PARCELAS	SUPERFICIE NETA DE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	9.858,14	8.600,00	0,87
ZONA VERDE SISTEMA SECTORIAL	1.806,00	90,30	0,05
SERVICIOS INTERES PUBLICO Y SOCIAL	720,00	1.080,00	1,50
TOTAL	12.384,14	9.770,30	



RESERVAS DE SUELO Y EDIFICACION PARA DOTACIONES DEL SISTEMA SECTORIAL O INTERIOR DEL PLAN PARCIAL

MODULOS MINIMOS DE RESERVA SEGUN EL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA DOTACIONES DE CASOS TERCARIOS, SITUACION 1ª	RESERVAS DE SUELO Y EDIFICACION PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL	
	M² DE SUELO	M² EDIFICABLES
DOTACION - ZONIFICACION	ESTANDAR MINIMO DE RESERVA	
	M² DE SUELO	M² EDIFICABLES
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	10 % suelo 17.982,74 m² ordenados x 10/100 = 1.798,27	90,30
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	4 % suelo 17.982,74 m² ordenados x 4/100 = 719,30	1.080,00
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza por cada 100 m² construidos 8.600 m²/100 = 86	161
RED DE COMUNICACIONES (CALLES Y ACERAS)		5.598,60
TOTAL RESERVA DE SUELO		8.124,60
		1.170,30



PAYD ingenieros

ANEJO SEGUNDO A LA MEMORIA

ANEJO SEGUNDO A LA MEMORIA**APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS LUCRATIVOS DEL S-17**

El aprovechamiento Real otorgado por el P.G.O.U. es de 8.600 m² construidos, es decir:

A. Real: 8.600 m² unid. x 0,70 m² edif. u.t.c/m² equip = 6.020 m² u.t.c. ó U.A.

Esta magnitud no varía al no existir en la realidad diferencias de superficie mayores al 5 % de la asignada al Sector 17 por el P.G.O.U.

El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (AUSA) sería:

A_T del Area de Reparto: 0,5938 UA/m²

Superficie Real medida: 19.950,00 m² que corresponden:

- 1.967,26 m² a Sistemas Generales adscritos ya obtenidos, y quedan:
- 17.982,74 m² de superficie neta del Sector Computable a efectos de aprovechamiento.

A continuación realizaremos cálculos comparativos de aprovechamientos, entre los considerados por Plan General y los resultantes de aplicar los distintos coeficientes a las superficies reales consideradas.

Aprovechamiento Urbanístico correspondiente:

Plan General: 17.200 x 0,5938 = 10.213 U.A.

Superficie Real: 17.982,74 x 0,5938 = 10.678,15 U.A.

Lo que equivale a:

Plan General: 10.213/0,7 = 14.590 m² edificables

Superficie Real: 10.678,15 /0,7 = 15.254 m² edificables

Siendo 8.600 m² los que otorga el P.G.O.U. como Aprovechamiento Real existe un DEFICIT de Aprovechamiento de:

Plan General: 8.600 - 14.590 = - 5.990 m² edificables

Superficie Real: 8.600 - 15.254 = - 6.654 m² edificables

No obstante a las diferencias obtenidas a consecuencia de las superficies contradictorias asignadas al Sector por el Plan General (17.200 m² netos) y la superficie real de acuerdo a

levantamiento topográfico (18.982,74 m² netos), como puede comprobarse en los diferentes parámetros obtenidos, esta diferencia es inferior al 5 % y por lo tanto PREVALECEN LOS ASIGNADOS POR PLAN GENERAL.

Los 5.990 m² edificables de déficit traducidos por la fórmula $5.990 \times 0,7 = 4.193$ en Unidades de Aprovechamiento que se harán efectivas en el Sector 6 excedentario.

Evidentemente, por resultar el Sector deficitario en estas 4.193 U.A., no se materializa en el mismo la cesión del 10 % de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento. 7

Datos de interés para los propietarios del suelo

Conceptos

- Parcela Bruta Particular

Es la superficie de suelo que aporta cada propietario. (Coincidirá normalmente con la superficie catastral. En el supuesto de no coincidir la superficie real con la catastral, se tomará como prevalente, la real, una vez acreditada).

- Parcela Neta Particular

Es la superficie de suelo que pasa a ser de dominio y uso de cada propietario una vez desarrollado el Plan Parcial, hechas las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y repartidos los beneficios y cargas de la urbanización.

ANEJO TERCERO A LA MEMORIA

ANEJO TERCERO A LA MEMORIA

DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE LOS PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR.

3.1.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Se introduce en este apartado el contenido general de los Planes Parciales establecidos en el artículo 83 de la Ley del Suelo y 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

La necesidad de la urbanización deviene del carácter imperativo del Programa del Plan General que establece que el Sector 17 ha de estar urbanizado en el cuatrienio 1.993-1.996 y de las restantes previsiones del Plan General.

La conveniencia de la urbanización se justifica en base a :

1) La existencia de una demanda activa de suelo para equipamientos privados diversos en Palencia, y la falta de oferta de este tipo de suelo en el suelo urbano.

2) La posibilidad de satisfacer la demanda eficazmente en el Sector 17, por su:

* Situación en la ciudad.

* Proximidad a principales accesos al núcleo urbano, sí como a sectores de asentamientos residenciales en vías de desarrollo.

* Idoneidad de las características físicas del emplazamiento

3.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Como se refleja en el apartado 1.4 de esta Memoria la relación de propietarios es la siguiente:

- D. Cándido García Germán
- D. Julio Cuesta Andrés y D. José Luis Soto Pérez
- Excmo. Ayuntamiento de Palencia.

3.3.- SISTEMA DE ACTUACION

Las obras de urbanización serán ejecutadas por los propietarios constituidos en Junta de Compensación y el sistema de actuación será el de Compensación.

El Proyecto de Compensación deberá presentarse ante el Ayuntamiento antes de elevar a documento público, con el fin de aplicar a la gestión del Plan el procedimiento que establece el Art. 174 del Reglamento de Gestión Urbanística que se refiere el Sistema de Compensación.

De esta forma la Junta de Compensación deberá suscribir los compromisos con la administración actuante que exige la Ley aplicables a cada caso.

El Proyecto de compensación, formulado por la Junta, contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Descripción de las propiedades antiguas o iniciales, con aportación de titulares
- b) Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se adjudicaren, así como las cargas y derechos que las afectasen.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan.
- d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente.
- e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

3.4.- COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO

La totalidad de las obras de urbanización dentro de los límites del Plan Parcial serán sufragadas íntegramente por los propietarios del Plan en la proporción que establezca el Proyecto de Compensación de acuerdo con la legislación aplicable.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento las zonas incluidas como sistemas locales de Cesión Obligatoria: Zona de Espacios Libres, de Dominio y uso público, Reserva para Centro de Interés Público y Social. y Red viaria pública.

Para llevar a cabo la cesión de la Urbanización y de los terrenos antes indicados los promotores deberán suscribir el correspondiente acuerdo con el Ayuntamiento, procediéndose del siguiente modo:

RED VIARIA

El Promotor realizará las obras de urbanización de toda la red viaria mencionada de acuerdo con el plan de etapas una vez aprobado definitivamente el Proyecto de urbanización de la totalidad del Sector.

Para que una vez concluidas las obras la red viaria sea cedida al Ayuntamiento se seguirá puntualmente lo establecido en la legislación vigente, procediéndose de la siguiente forma:

a) Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial se procederá a redactar el Proyecto de urbanización, que en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Plan deberá estar presentado en el Ayuntamiento con el fin de obtener el Derecho a edificar simultáneamente a que se ejecuten las obras de urbanización siguiendo lo establecido en el art. 40 del Reglamento de Gestión.

b) Una vez aprobado definitivamente el proyecto de Urbanización se procederá a la ejecución de las obras por fases en los plazos que se establezca, utilizando para ello cualquiera de los sistemas de contratación previstos en nuestro ordenamiento jurídico.

c) Durante la ejecución de las obras, éstas podrán ser inspeccionadas por los Técnicos Municipales, al objeto de comprobar que en su ejecución se ajustan al Proyecto aprobado.

d) Ejecutadas las obras de urbanización, cualquiera que fuese la etapa desarrollada, e inmediatamente que el Técnico Director de las obras emita el Certificado Final de Obra, el promotor solicitará del Ayuntamiento la Recepción Provisional de las Obras, la cual deberá realizarse dentro de los treinta días hábiles siguientes a dicha petición, señalando el Ayuntamiento día y hora para tal efecto.

El acta de Recepción se extenderá por los representantes del Ayuntamiento e intervendrán en la misma los promotores del Plan, el Técnico Director de las obras y las personas que autorice el Ayuntamiento para tal fin, debiendo ser suscritas por todos los intervinientes en el acto, previo examen y conformidad de las obras ejecutadas.

Durante el periodo de garantía de un año comprendido entre la recepción, las obras se entenderán cedidas al Ayuntamiento y desde el momento de la adquisición será este el que deberá ocuparse de su mantenimiento y conservación.

La reparación de los desperfectos que pudieran sufrir las obras por mala ejecución o por vicios ocultos correrá a cargo en los promotores del Plan.

e) Una vez recibida provisionalmente las obras y transcurrido el plazo de un año, se procederá por las mismas partes, a instancias de cualquiera de ellos, a la Recepción Definitiva de las obras ejecutadas, cuyo acto quedará acreditado de igual forma, mediante la expedición y suscripción del correspondiente Acta de Conformidad.

RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y PROTECCION DE INCENDIOS

Puesto que la red instalada será pública en los tramos que discurre por el viario público se procederá para su cesión al Ayuntamiento de la misma forma prevista por la Red Viaria.

Previamente a la recepción de la misma se llevará a cabo una prueba de carga en la tubería a fin de comprobar los datos de estanqueidad, presión y caudal de la misma.

RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento será pública, por lo que para llevar a cabo la cesión se procederá de la misma forma que se ha descrito para la red viaria.

RED DE ELECTRIFICACION

La red de suministro de energía eléctrica deberá ser aprobada e inspeccionada por la Compañía Suministradora que regularmente abastece este servicio en la zona y será por tanto dicha empresa la que se encargue de la contratación del suministro a las parcelas, construcciones e instalaciones, así como de mantener y conservar las instalaciones.

Para el mantenimiento y conservación del Centro de Transformación se procederá de la misma forma.

ALUMBRADO PUBLICO

Los Cuadros de Mando de Alumbrado, la red subterránea de alumbrado y las luminarias instaladas pasarán a ser propiedad del Ayuntamiento que deberá encargarse de su mantenimiento y conservación, así como de contratar la energía eléctrica con la Compañía Suministradora, procediéndose para llevar a cabo la cesión correspondiente de forma prevista para la red viaria, previamente efectuadas las pruebas correspondientes.

RED DE TELEFONIA

La red de distribución telefónica deberá ejecutarse de acuerdo con las instrucciones de la C.T.N.E. siendo esta la que se encargase una vez concluidas las obras de su mantenimiento y conservación, así como de la contratación de las instalaciones Telefónicas interiores en las parcelas.

CESIONES OBLIGATORIAS

Con el fin de proceder a llevar a cabo la cesión de los terrenos de cesión obligatoria se procederá de la siguiente forma:

- a) En el plazo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial se presentará el Proyecto de Compensación.
- b) Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, se procederá a elevar a escritura pública los terrenos de cesión obligatoria que pasarán a ser propiedad del Ayuntamiento.

Si estos terrenos no se encuentran en zona urbanizada deberá reflejarse en escritura pública las cargas correspondientes a la urbanización que deberá correr a cargo de los promotores del Plan al igual que en los terrenos lucrativos resultantes del Plan Parcial.

En este caso el Proyecto de Compensación, con la Localización de Cesiones obligatorias deberá evaluar las cargas que correspondan a cada parcela.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización podrán levantarse las cargas mencionadas del documento público y registral correspondiente.

Estos compromisos y cargas deberán hacerlos figurar en los mismos términos en cuantas transmisiones se efectúen en el futuro, de terrenos y edificaciones que se construyan dentro del ámbito del Plan Parcial, de forma que los futuros adquirientes de los mismos queden subrogados en los mismos y en las obligaciones que de ellos se deriven.

Los compromisos entre Urbanizador y Ayuntamiento se reflejarán en documento público suscrito por Urbanizador y Ayuntamiento.

Los futuros propietarios vendrán obligados a subrogar todas aquellas partes e impuestos que legalmente les corresponda conforme a la escritura pública de los terrenos abonando la cuota de participación correspondiente.

3.5.- GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

La garantía de que el promotor del presente Plan o cualquier persona física o jurídica que adquiera estos compromisos los cumplirán estrictamente, queda garantizada por tres aspectos:

- a) A través del propio ordenamiento Jurídico, ya que procediéndose a la ejecución del Plan mediante el sistema de compensación es responsabilidad directa de los propietarios constituyentes y del Ayuntamiento la realización de las obras de urbanización.

El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece los pasos a seguir para el cumplimiento de estos compromisos pudiéndose llegar en su caso a la aplicación del Sistema de expropiación por parte de la Administración actuante en caso de que la Junta de Compensación propietaria de los terrenos incumplan las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

- b) Por las propias determinaciones del Plan Parcial, ya que en las ordenanzas de éste, queda condicionado el otorgamiento de la licencia de edificación a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de las fases en que ésta se ejecute, mientras que la licencia de primera utilización quedará vinculada a la total terminación de dichas fases de las obras de urbanización.

- c) en cualquier caso y de acuerdo con el art. 46 c) del Reglamento de Planeamiento, los promotores del Plan deberán depositar mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley el importe del 5 % del valor de las obras de urbanización según evaluación económica descrita en el Estudio Económico-Financiero del presente Plan Parcial. Esta garantía deberá ser efectuada en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial y antes de la publicación de su aprobación en el B.O. correspondiente.

3.6.- MEDIOS ECONOMICOS

El promotor que interviene en el Plan, cuenta individualmente con medios patrimoniales propios para desarrollarlo.

El hecho de ser propietario del 100 % de los terrenos del sector sobre el que el Plan se desarrolla, en pleno dominio y sin gravamen de ninguna clase, es prueba evidente de la solvencia y capacidad financiera de aquéllos.



2.- ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 17 EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA

2.-ORDENANZAS REGULADORAS

2.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Las Ordenanzas que, a continuación, se desarrollan, determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial de Ordenación correspondiente al Sector 17.

A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, etc.), tendrán el significado que taxativamente se expresa en las vigentes Normas Urbanísticas de Edificación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia.

2.1.1.- Conceptos relacionados con las parcelas

Alineaciones actuales

Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

Alineaciones Oficiales

Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento.

- Alineaciones exteriores

Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes. En el caso de que la línea de edificación no coincida con la alineación exterior, esta se materializará con valla de cerramiento.

Aprovechamiento real de un terreno

Superficie edificable en el terreno que resulte de la aplicación directa de las determinaciones que sobre intensidad de uso y edificabilidad establece el Plan Parcial para cada una de la manzanas y parcelas, según parámetros del Plan General de O.U.

Aprovechamiento urbanístico lucrativo de un terreno

Aprovechamiento real de un terreno que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado, respecto del uso y tipología edificatoria característica o predominante en el área de reparto en la que está situado el terreno.

Edificación aislada

Es la situada en la parcela de forma independiente, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Espacios libres de dominio público y uso público

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, y su conservación es pública.

Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación exterior de la misma.

Frente mínimo

Es el menor frente de parcela permitido para que ésta pueda ser edificable.

Fondo de la edificación

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo, se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su caso.

Fondo máximo edificable

Es el mayor fondo de la edificación permitido por las presentes Normas.

Manzana

Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios libres.

Parcela

Porción de terreno unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el Planeamiento.

Parcela edificable

Es aquella parcela que, por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona, por las presentes Normas y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos y testero.

Parcela indivisible

Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida, por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

Parcela mínima edificable

Es aquella superficie mínima de suelo, bajo una sola propiedad registral, cuya superficie se considera admisible en los procesos de parcelación, agrupación y reparcelación para ser edificada en cada zona, según determinan las presentes Normas.

Unidades de Ejecución

Ambitos territoriales en los que se subdividen los sectores o polígonos de desarrollo del Suelo Urbanizable Programado para el cumplimiento conjunto, por todos los propietarios de suelo comprendidos en cada uno de ellos, de los deberes de cesión equidistribución y urbanización.

Proyecto de Parcelación

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 94 a 102 de la Ley del Suelo de 1.976. En ellos se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal, de conformidad con el artículo 96 de la Ley del Suelo, concordante con el Título I,

Intervención de la edificación y Uso del suelo del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1.978) de 23 de Junio).

Consecuentemente, el Proyecto de Parcelación Urbanística es el documento técnico necesario para la obtención de la licencia municipal que permita la división de un terreno en varios lotes o parcelas sin perjuicio de la parcelación contenida en un Proyecto de Reparcelación.

Rasantes Oficiales

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en el Plano correspondiente del Plan Parcial.

Sistemas generales

Los elementos que configuran la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, adscritos a la utilidad pública y diseñados en función de las necesidades generales del municipio. Son los siguientes:

- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- De equipamiento comunitario y centros públicos.
- De redes e instalaciones de servicios urbanos.

Sistemas Sectoriales interiores o locales

Conjunto de viales, espacios libres y equipamientos destinados y diseñados para dar servicio a un sector.

Solar

Es aquella porción del Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las presentes Normas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada; entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras, bordeando, al menos, el frente de la parcela, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que, en cuanto a grado de urbanización, establecen las presentes Normas.

Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea sin los vuelos.

Zona

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y a la asignación de usos de suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación, en la que se aplica un ordenanza particular.

2.1.2.- Conceptos relacionados con el volumen

Altura de la edificación

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera o del terreno actual, en su caso, en contacto con la edificación hasta la línea de encuentro de la fachada con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada si la calle es horizontal. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

En las calles no horizontales se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 20 m. de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 m. contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado a partir de los 20 m.

En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 m. de distancia.

- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante, la altura se computará midiendo en el punto medio de la fachada que de frente a la calle más baja, aplicándose el resto de la fachada al criterio general del primer párrafo.

Altura máxima permitida

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la normativa del Plan Parcial. Podrá venir expresamente tanto en metros lineales como en número de plantas y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

Altura total del edificio o de coronación

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial y la línea de remate o cumbre de la cubierta o de la edificación principal, caso de ser aquella plana.

Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.

Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable, en caso de escalonamientos en la planta.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 50% contada a partir del plano superior de la parte más saliente del voladizo del alero hasta una altura máxima de 4,5 m. en la cumbrera medida desde la altura máxima del edificio.
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de cuatro metros contados desde la altura máxima del edificio o de 6,70 m., en el supuesto de existencia de áticos, independientes permitidos por las presentes Normas.
- Peto hasta 1,5 m. por encima de la altura máxima del edificio.
- Depósitos, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano del 50 % de pendiente de la cubierta.
- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de 5 m. por encima de la altura máxima del edificio.
- Se permiten con carácter general los áticos con uso independiente, con una superficie máxima del 70 % de la última planta del edificio y comprendidos bajo el plano de la pendiente del 50% de la cubierta.
- La superficie edificada del ático se computa como superficie edificada a los efectos del cálculo del aprovechamiento correspondiente.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes que se fijan en las Normas del plan General. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones que en las Normas del Plan General se establecen para patios abiertos a fachada. Estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas cuando sea preciso.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que esta se materialice con valla de cerramiento con un tratamiento adecuado.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de la fachada.

Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas

Se permiten en general, desde la segunda planta con una altura mínima desde la acera de 3,5 m. de forma que el saliente medido desde la línea de fachada del edificio no sobresalga más de la doceava (1/12) parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m. En calles de ancho menor a 6 m. no se permiten.

La longitud de los cuerpos volados, miradores y terrazas en cada planta, no sobrepasará las dos terceras partes de la longitud de fachada debiendo quedar el tercio restante de la fachada en su propia línea. Dichas longitudes podrán ser establecidas libremente en la totalidad de la fachada sin que hayan de ser contabilizadas por plana individualizada, debiendo ser la superficie total de vuelos la permitida por el P.G.O.U.

Balcones, cornisas y aleros

- Balcones.

Se permite la construcción de balcones con dimensión frontal de bandejas no superior a 1,40 m. cuyo saliente máximo será de 0,60 m.

- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros se regula, en función de la anchura de la calle, en la siguiente forma:

ANCHURA DE CALLE (metros)	SALIENTE MAXIMO (metros)
Hasta 10	0,5
Superior a 10	0,6

Los salientes posibles descritos en los dos puntos anteriores sólo estarán permitidos a partir de una altura libre sobre la rasante de la calle en el punto más desfavorable de aquellos, igual o superior a 3,50 metros.

En patios de parcela no se permite que la cornisa o alero restrinja la posibilidad de inscribir la circunferencia con el diámetro correspondiente.

Edificabilidad

Es la medida superficial de la edificación expresada por unidad de superficie del suelo. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados de un edificio (suma de todas las plantas por encima de la rasante) por cada metro cuadrado de superficie de la parcela adscrita al edificio.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad se computará:

- En la medición de la edificabilidad se incluye la superficie total edificada así como los cuerpos volados, el 100% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por tres lados y el 50% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por uno o dos de sus costados, los áticos, sótanos y semisótano, (cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, así como otros usos secundarios, como almacenes, etc. siempre relacionados con el local sobre rasante). Cuando el paramento interior del forjado de techo del semisótano se encuentre en alguno de sus puntos a una altura de 1,50 metros o más sobre la rasante de la acera, o del terreno natural, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine.

- En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas), las edificaciones auxiliares, (ente las que no se incluyen las terrazas mencionadas en el punto anterior cerradas con materiales traslúcidos y construidas con estructura ligera desmontable), los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada al depósito u otras instalaciones generales del edificio. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio excepto los áticos. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba este tratamiento, ni los patios de parcela descubiertos ya que la edificabilidad y el Aprovechamiento Tipo vienen fijados obligatoriamente con carácter previo en el P.G.O.U. para el S.U.P. y no es necesaria su inclusión a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo como sucede en el Suelo Urbano.

Edificabilidad máxima

Edificabilidad máxima

Es la máxima edificabilidad permitida para cada parcela. Está expresada, en metros cuadrados edificables, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior y según las edificabilidades señaladas en el plano correspondiente para cada manzana y proporcionalmente para cada parcela (Plano nº 2.2.).

Superficie construida por planta

Superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento de una planta, incluyendo las superficies voladas, con igual criterio que para la edificabilidad.

Superficie total construida

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera.

Superficie máxima edificable

Es la máxima superficie edificable permitida para cada parcela. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior. Se indican en el Plano correspondiente, especificándose para cada manzana y proporcionalmente para cada parcela (Plano 2.2.).

Superficie útil

Está constituida por la superficie del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores construidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como terrazas, miradores, tendederos, etc. hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.



2.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Clasificación del Suelo

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado como Suelo Urbanizable en la categoría de Programado y, en consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para ellos establece la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El uso global fijado en dicho Sector y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan Parcial, es el de EQUIPAMIENTOS CON CARACTER PRIVADO

Estudios de Detalle

Como desarrollo de este Plan Parcial no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de Detalle alguno.

Ello, no obstante, si se deseara modificar alguna de las determinaciones sobre alineaciones o rasantes se podrán formular Estudios de Detalle, siempre que no varíen el volumen edificable, ocupación, aprovechamiento, edificabilidad, y altura máxima edificable.

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente, para que, una vez redactado, aprobado y Ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, cuando las parcelas tengan la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

Parcelaciones

La propuesta inicial de Parcelación y los aprovechamientos asignados para cada parcela quedarán fijados en el consiguiente Proyecto de Compensación, pudiendo realizarse segregaciones posteriores de estas parcelas sin necesidad de estudio de detalle, siempre y cuando se especifiquen claramente las edificabilidades resultantes de las parcelas segregadas y se justifique que su suma no modifica la edificabilidad de la parcela inicial segregada.

Proyectos de Urbanización

Contenido, garantías, tramitación y formulación

a) Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los Arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.

- Determinaciones del Plan General y del Plan Parcial para el ámbito del Proyecto.
 - . Calificación pormenorizada del suelo.
 - . Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial.
 - . Características específicas establecidas por las Normas Urbanísticas que se detallan en la Subsección 5ª "Condiciones mínimas de los Servicios Urbanos" del vigente Plan General.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2.3.- NORMAS DE EDIFICACION

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Será de aplicación lo dispuesto en la Normativa del Plan General, complementada por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en el Plano 3.2.1, relacionándolo con el plano 3.2.2. Perfiles Longitudinales y Sección Transversal.
- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que lindan con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.
- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
- Muros perimetrales: Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de tres metros de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o a lo sumo se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se

excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

- Desvío de conducciones: Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

Condiciones generales comunes a todas las zonas

Se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General con las particularidades siguientes:

Condiciones de volumen e higiénicas

a) Volúmenes

El número de Parcelas destinadas a equipamientos privados son 4 y aparecen reflejados en los Planos del Plan Parcial Para las reservas de suelo se delimitan las superficies de terreno destinadas a este fin. El aprovechamiento lucrativo máximo es de 8.600 m² edificables, siendo de 9.858,14 m² la superficie de las parcelas destinadas por la ordenación para este uso.

b) Alineaciones y rasantes

Son las señaladas en el plano 2.2. "Alineaciones, Edificabilidad y Rasante", relacionándolo con el plano 2.3 "Perfiles Longitudinales y Sección Transversal".

c) Altura máxima sobre rasante

La altura máxima se establece en 11,00 m. equivalentes a III plantas (Baja + 2) más ático.

d) Condiciones higiénicas

Son las establecidas en la Normativa del Plan General y en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944 y además las siguientes:

Condiciones de los locales habitables

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto y a un octavo de la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras, siempre que el fondo total contado a partir del

hueco, no exceda de 8. El resto de condiciones se regula en las presentes Normas para cada caso concreto.

Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente. La altura libre de estos no podrá ser inferior a 2,5 m.

Nivel de la planta baja

Se mantendrá entre los 0,30 m. bajo rasante y 1,50 m. sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonar la edificación.

e) Condiciones de accesibilidad

Las establecidas en el Real Decreto 556/1.989, de 10 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Condiciones de uso.

- a) Uso global: Equipamientos privados
- b) Uso global excluyente: Industrial.
- c) Usos compatibles: Los restantes.

Condiciones de conservación y mantenimiento

La conservación de espacios libres abiertos no públicos

Los servicios, instalaciones, etc. deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

Conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

Condiciones estéticas

Las edificaciones mantendrán un carácter uniforme en todo el Sector. Se tendrán en cuenta las limitaciones del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento y las condiciones generales establecidas en el Plan General.

2.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Definición de las zonas

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial aparecen grafiadas en el plano 2.1 de Zonificación y la normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la siguiente:

2.4.1.- Denominación: Equipamientos Privados

1.- Definición y Carácter

- A. Áreas calificadas de Equipamiento con carácter privado en el plano 2.1 de Zonificación, destinadas a ser ocupadas por equipamientos en edificación abierta.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

2.- Condiciones sobre la Ordenación

- A. Tipología de edificación: edificación en bloques abiertos de una única planta o 3 plantas máximas..
- B. Parcelación: Parcela mínima de 180,00 m² de superficie.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano 2.2 "Alineaciones, Edificabilidad y Rasantes".
- D. Garaje: No se exige ningún número de plazas dentro de las parcelas ya que se cubren sobradamente las 86 plazas (1 plaza/100 m² edificables) en las plazas previstas en el viario.

3.- Edificabilidad

- A Edificabilidad máxima: Viene definida por dos parámetros:

- 1.- La edificabilidad máxima otorgada por el plan: 8.600 m²
- 2.- Las alineaciones, rasantes, fondos edificables y alturas fijadas con el plano de alineaciones.

Estos dos parámetros fijan individualizadamente la edificabilidad de modo que no se puede superar ninguno de ellos, teniendo en cuenta que no se contabilizarán los patios de parcela, pero si se contabilizarán los voladizos, en la forma expresada por el Plan Parcial y Plan General en la medición de edificabilidad.

Superficie en planta de cada parcela

Parcela 1:	2.359,60 m ²	23,94 %
Parcela 2:	5.103,13 m ²	51,76 %
Parcela 3:	1.296,87 m ²	13,16 %
Parcela 4:	1.098,54 m ²	11,14 %
<hr/>		
TOTAL	9.858,14 m ²	100 %

B Superficie máxima edificable: 8.600 m²

Parcela 1:	2.161,00 m ²	25,13 %
Parcela 2:	5.685,00 m ²	66,10 %
Parcela 3:	100,00 m ²	1,16 %
Parcela 4:	654,00 m ²	7,61 %
<hr/>		
TOTAL	8.600,00 m ²	100 %

C. Ocupación máxima en planta: La resultante de aplicar lo establecido en el Plano de Alineaciones, Edificabilidad y Rasantes así como de las siguientes condiciones

- En fachadas que den frente a los viales perimetrales del Sector, acerado público, o al vía local no es obligatorio el retranqueo.

- En linderos medianeros entre parcelas se establecen retranqueos en función de las alturas de las edificaciones.

Altura de edificación 1 ó 2 plantas → 3,00 m. de retranqueo, salvo que ambas parcelas se edifiquen conjuntamente o por mutuo acuerdo entre los propietarios de no respetarlo

Altura de edificación 3 plantas → retranqueo mínimo de 5,50 metros.

Separación entre edificaciones aisladas de una misma parcela

- Las separaciones serán variables según la altura de las edificaciones. -

- Edificaciones de 2 plantas: separación mínima de 7,00 m.
- Edificaciones de 3 plantas: separación mínima de 11,00 m.

Se constituirá una calle peatonal o acera como separación de linderos entre las Parcelas nº 2 y 3, que se definirá en el Proyecto de Compensación.

D Altura máxima:

Unica planta: 5,50 m. a la parte inferior del forjado de cubierta o punto de apoyo de la estructura. En estos edificios se establece una ALTURA MINIMA de 3,50 m. al mismo punto mencionado.

Dos ó tres plantas: 11,00 m. a la parte inferior del último forjado según P.G.O.U.

La altura mínima para locales habitables se establece en 2,60 m.

E Máximo número de planta: 3 más ático (70 %)

F. Los sótanos no se computarán como plantas ni a los efectos de edificabilidad, cuando estén destinados a aparcamientos, instalaciones para el servicio exclusivo del edificio o trasteros relacionados con la edificación sobre rasante.

4.- Condiciones estéticas y de composición

La composición arquitectónica será libre

5.- Condiciones de uso.

A Usos principales:

Parcelas 1,2,4. → Equipamientos privados como supermercados o autoservicio, hostelería y restauración, residencias de estudiantes o ancianos, guarderías, usos comerciales en general.

Estos usos quedarán regulados por la Ley 2/1.996, de 18 de Junio de Equipamientos Comerciales de Castilla y León.

Parcela 3 → Estación de servicio de carburantes de automoción.

B. Usos compatibles: → Vivienda para guarda (superficie máxima edificable 150 m² y número máximo de TRES). El resto de los permitidos.

C. Usos prohibidos → El industrial y el residencial (viviendas).

6.- Condiciones de Protección

Los accesos a la parcela se diseñarán y se tratarán de tal manera que pueda pasar un camión de bomberos.

2.4.2- Denominación: Equipamiento Social

1.- Definición y carácter

A Areas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para uso administrativo y de asistencia social, y así calificadas en el Plano 2.1 de Zonificación.

- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2.- Condiciones sobre la Ordenación

- A. Tipología de edificación: Edificación en bloques abiertos
- B. Parcelación: Parcela de 720,00 m².
- C. Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el Plano 2.2. "Alineaciones, Edificabilidad y Rasantes".

3.- Condiciones sobre el Volumen

- A. Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,5
- B. Superficie máxima edificable (m²): 1.080 m²
- C. Ocupación máxima en planta (%): 100
- D. Altura máxima : 9,50 m.
- E. Altura máxima de plantas (m): Según P.G.O.U..
- F: Nº de plantas: 3 más ático

Cuando se realicen retranqueos a fachada o linderos las medianerías resultantes deberán tratarse como fachadas.

4.- Condiciones de Uso

- A. Usos principales. Oficinas, Educativo, Sanitario, Hotelero.
- B. Usos compatibles: Vivienda (Guardería, superficie máxima edificable 150 m²) Almacén (sólo en planta baja y semisótano) Garaje-Aparcamiento (sólo en planta baja, semisótano y sótano) Reunión y espectáculos. Deportivo.

2.4.3.- Denominación: Zonas verdes públicas pertenecientes al Sistema Local o Sectorial

1.- Definición y Carácter

- A. Areas libres de edificación destinadas a la plantación de especies vegetales y así calificadas en el Plano 2.1. de Zonificación.

B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2.- Condiciones sobre la Ordenación

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: No se permite
- C. Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el Plano (2.2) Alineaciones, Edificabilidad y Rasantes.
- D. Retranqueos: No se contemplan.
- E. Cerramientos de parcela: No se contemplan.

3.- Condiciones sobre el Volumen

- A. Edificabilidad máxima (m^2/m^2): 0,05
- B. Superficie máxima edificable (m^2): 54 m^2
- C. Ocupación máxima en planta (%): 5
- D. Altura máxima : 1 planta
- E. Altura máxima de plantas: 3 metros

4.- Condiciones estéticas y de composición

La edificación deberá adaptarse al carácter especial de ámbito donde se ubique.

5.- Condiciones de Uso

- A. Uso principal: Esparcimiento, jardinería
- B. Usos compatibles: Deportivo, reunión y espectáculos, establecimientos comerciales (quioscos, con carácter no permanente), almacenes municipales de jardinería y obras.

6.- Condiciones de Protección

Las instalaciones temporales se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y usos de la zona.

2.4.4.- Denominación: Red viaria y aparcamiento. Sistema Sectorial**1.- Definición y Carácter**

- A. Constituye el conjunto de espacios así calificados en el Plano 2.1 de Zonificación, organizados para facilitar la movilidad de las automóviles o su estacionamiento.
- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2.- Clases**A RED VIARIA LOCAL, INTERIOR O SECTORIAL**

Será de aplicación la Normativa específica del Plan General para estos espacios.

Sobre estos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación excepto una posible cubierta de carácter exento, como cubrición en las posibles paradas de autobuses.

El único uso permitido será el de tránsito rodado.

B APARCAMIENTO

Conjunto de espacios organizados al margen de la red viaria para dar cabida a las plazas de aparcamiento público, anejos a la vía pública. En ellos no se admitirá ningún tipo de edificaciones.

2.4.5.- Denominación: Red de Itinerarios peatonales. Aceras. Sistema Sectorial.**1.- Definición y Carácter**

- A. Constituye el conjunto de aceras así calificadas en el plano 2.1 de Zonificación, organizadas para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.
- B. Suelo de dominio y uso público.

2.- Condiciones sobre la Ordenación

- A Sobre estos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación (excepto quioscos, cabinas telefónicas, etc.).
- B El único uso permitido será el de tránsito peatonal.

2.4.6.- Denominación: Red viaria- Sistema General

1.- Definición y Carácter

- A. Constituye el conjunto de espacios así calificados en el Plano 2.1. de Zonificación, como vial general existente (Antigua Ctra. a Santander) restableciendo el tránsito rodado.
- B. Suelo de dominio y Uso Público.

2.- Clases

A RED VIARIA GENERAL

Será de aplicación la Normativa Específica del Plan General para estos espacios.

No se permite ningún tipo de edificación.

El único uso permitido será el de tránsito rodado.

2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACION: CONTENIDO, GARANTIAS, TRAMITACION Y FORMULACION

a) Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los Arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

b) Garantías

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por los Promotores, se constituirá por estos una garantía del 6%, calculada con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley Comunitaria de Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuarán a lo establecido en los artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria de Medidas de Disciplina Urbanística.

c) Tramitación

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 117 de la Ley del Suelo y Artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Normas Generales de Urbanización

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las Obras y Proyectos de Urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red telefónica.

Con objeto de adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio, las vías comprendidas dentro del ámbito territorial del Plan Parcial se clasifican en:

- a) Calles locales o interiores del Sector
- b) Aceras peatonales

Las secciones transversales y longitudinales serán las establecidas en los planos correspondientes.

a) Pavimentación y encintado

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes descendentes del 2% desde el eje de la calzada hasta las aceras, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de todas las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como de las condicionantes formales, deducidos de su tipología de las propiedades del terreno.

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

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

En general, se recomienda el uso de firmes flexibles. Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en una solera de zahorra de 20 cm. de espesor sobre la que se

extenderá una capa de hormigón H-150 de 20 cm. de espesor. Sobre esta capa de hormigón se dará un riego de adherencia extendiéndose el aglomerado asfáltico como capa de rodadura.

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

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un bordillo o encintado de hormigón prefabricado de 200 kg/cm² de resistencia característica, cuya longitud máxima será de cuarenta centímetros, su altura de treinta y cinco centímetros (incluido su empotramiento en el terreno); y la cara vertical vista no superará los quince centímetros.

Su sección estará configurada por una sub-base de zahorra artificial, bajo 10 cm. de solera de hormigón tipo H-150 kg/cm² y 2 cm. de mortero 1:6 para agarre de las losetas hidráulicas. La zahorra artificial deberá extenderse sobre un terreno debidamente tratado y apisonado.

En el Proyecto de urbanización se especificarán las correspondientes rebajas de acerado para eliminación de barreras arquitectónicas a minusválidos.

Los pasos para la entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán sin rebajar el nivel de la acera, de tal manera que el perímetro de la acera no presente rampas. Para salvar la altura del bordillo se dispondrá una rampa metálica en forma de plano inclinado y se colocará entre el bordillo y la calzada.

Los aparcamientos ubicados al aire libre anexos a los viales contarán con una sub-base de zahorra artificial bajo una capa de 20 cm. de hormigón H-150 kg/cm² y se marcarán sobre el pavimento los límites de las plazas de aparcamiento.

En las sendas peatonales incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien, su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales.

b) Abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua del Sector 6, Residencial Colectivo, se conectará a la canalización que abastece al núcleo, informando la compañía de suministro sobre la factibilidad de esta propuesta y si no lo es, se realizarán las obras oportunas, que se costearán por los Promotores del Sector 6.

El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los dos componentes siguientes:

a) Agua potable para usos domésticos a razón de 200 litros/habitante/día.

b) Agua para destinos secundarios según el uso de la ordenación que se prevea con un mínimo de 50 litros/habitante/día.

El consumo máximo, para el cálculo, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio, por 2,5. Igualmente, el cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contra incendios con presión inferior a 50 m. de columna de agua.

Las bocas de riego y contra incendios se preverán, como máximo, cada 30 y 200 m. respectivamente.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser la indicada en los planos correspondientes. Se exige la construcción de red de riego unificada con respecto a la red de distribución de agua para el suministro. Las acometidas a las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

La red principal estará formada por tubo de fundición dúctil de acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 10 atmósferas y una estanqueidad adecuada.

Los diámetros interiores mínimos de la red cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondiente serán:

- Tubería principal de distribución 150 mm.
- Red de riego 100 mm.
- Tubería de servicio para hidrantes 100 mm.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg., y como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, irá enterrada a una profundidad media de 80 cm., siendo la profundidad mínima tolerable de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

c) Evacuación de aguas residuales y pluviales

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

El sistema de alcantarillado, se prevé por redes separativas de pluviales y fecales, bajo la calzada a profundidad y pendientes necesarias para asegurar la rápida evacuación de las aguas y el trazado en el Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible al esquema propuesto.

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

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

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50 - 3,00 m/seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras de la red con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de 30 cm. de diámetro, y 1,00 m³, como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y de alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarillado de 200 mm. y su trazado será subterráneo y seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg., en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado o centrifugado. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPTMA) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado y deberá contar con un refuerzo de hormigón con un espesor de 10 cm. sobre la generatriz superior del colector.

La red principal no podrá tener un diámetro inferior a 50 cm. y en las alcantarillas de distribución la sección mínima tolerable será de 20 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas a edificios a 150 mm. y a 100 mm., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm. y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.

La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada, en zonas donde puede estar sometida a tráfico pesado.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IFA "Instalaciones de Salubridad - Alcantarillado" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1.973).

d) Electrificación

No está prevista la instalación de línea de media tensión ni la colocación de centros de transformación, pues se entroncará directamente al Centro de Transformación subterráneo existente en terrenos de la Unidad de Ejecución nº 10.

La red de baja tensión estará formada por cable DN-RA de 240 ó 150 mm² de sección por fase de aluminio alojado en tubo de P.V.C. de \varnothing 125 mm. por conducción subterránea. En el Plano correspondiente se observa el número de cables que discurren por cada canalización.

Se colocarán arquetas de registro prefabricadas, tanto en los quiebros como en los posibles puntos de acometida.

Para el cálculo de la red se ha tenido en cuenta unos valores de 100 wátios/m² de zona comercial establecidos por el Reglamento de Baja Tensión.

e) Alumbrado Público

Toda la instalación estará constituida por báculos de 12 m. con luminarias aptas para lámparas de 400 W. de vapor de sodio de alta presión. Se aprovecharán todos los puntos de luz existentes en el vial y en la carretera de Santander.

Cuando se hayan ejecutado las edificaciones que dan al vial y a la Carretera de Santander, se podrán instalar en dichas fachadas luminarias con lámparas de 150 W. de vapor de sodio de alta presión, siempre que el Ayuntamiento y la propiedad lo estimen conveniente.

Toda la canalización será subterránea sobre tubo de P.V.C. de \rightarrow 100 mm. y conductor de cobre de 1.000 voltios.

Puesto que se conectará a la red existente, no será necesario instalar un nuevo centro de mando.

La instalación se calculará para un nivel de iluminación media de 25 lux.

f) Red Telefónica

La red telefónica irá dispuesta por canalización subterránea a través de tubos de P.V.C. de \varnothing 63 y 110 mm.

En los cambios de trazado y puntos de acometida se instalarán arquetas tipo M, H ó D, según lo determinen las directrices de la Compañía Telefónica Nacional de España.



g) Otros Servicios

Se eliminará la conducción subterránea y obras de fábrica anexas pertenecientes a la confederación Hidrográfica del Duero y que servían antiguamente para riego de huertas que hoy constituyen suelo urbano. Se realizarán las oportunas gestiones con el citado organismo para obtener el necesario permiso de demolición.

La Compañía Suministradora de gas proporcionará punto de acometida para así poder realizar la correspondiente red interior.

3.- PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 17 EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA

3.- PLAN DE ETAPAS

3.1.- INTRODUCCION

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamientos, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos (Art. 54 del Reglamento de Planeamiento).

3.2.- ACTOS PREVIOS A LA EJECUCION

Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Plan Parcial han de encargar la elaboración del Proyecto o Proyectos de Urbanización y Reparcelación y tramitarlos. Ello permitirá conocer, por un lado, los derechos que corresponden a cada propietario en función de la superficie de suelo que aporta, una vez hechas todas las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y, por otro lado, los costos exactos de Urbanización.

A partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y de la Delimitación de la Unidad de Ejecución del Sector 17 se presentará en el Ayuntamiento el Proyecto o Proyectos de Urbanización en el plazo máximo de SEIS meses. Se desarrollará el Proyecto de Compensación de los terrenos afectos al Sector 17 en un Plazo de SEIS meses a contar desde la aprobación de dicho Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución.

3.3.- ETAPA UNICA DE URBANIZACION

La Entidad del Plan Parcial, unido a que las reservas de suelo para dotaciones previstas en el Plan Parcial no se pueden fraccionar por coincidir en gran parte con los módulos mínimos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y, teniendo en cuenta la dificultad material de conseguir la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento, simultáneamente con las primeras edificaciones, en el supuesto de previsión de varias etapas, se ha previsto una única etapa si bien se establecen DOS fases para la consecución del total desarrollo del Plan Parcial.

3.3.1.- Fase Primera

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se realizará una urbanización primaria que comprende las siguientes operaciones:

- Movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria, red peatonal y aparcamientos.

- Ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

La urbanización primaria se realizará simultáneamente en todo el Sector.

La realización de las obras de urbanización previstas en esta primera fase supondrá la simultánea cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo para red viaria, dotaciones, equipamientos y servicios.

Para esta primera fase se prevé una duración máxima de UN AÑO desde la aprobación definitiva del Proyecto Urbanizado.

3.3.2.- Fase Segunda

Efectuada la urbanización primaria se procederá a ejecutar la urbanización secundaria.

El comienzo de esta fase exige el haber alcanzado los niveles de los servicios y suministros previstos en este Plan Parcial.

La urbanización secundaria se realizará simultáneamente en todo el Sector.

La segunda fase se prevé se realice en UN AÑO más, es decir, DOS años, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.4.- ETAPA EDIFICATORIA

Una vez realizada la primera fase de urbanización y simultánea o posteriormente a la realización de la segunda fase de urbanización, podrá comenzar la edificación.

Para esta etapa edificatoria se ha previsto duración temporal máxima de cuatro años para solicitar la licencia de edificación, contado a partir de la terminación de la 1ª Fase de la Urbanización.

La licencia, fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

4.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO



Nº UNIDADES	CONCEPTO	PRECIO	IMPORTE
CAPITULO I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACION			
3.831,84	M/3 de excavación en desmonte, en cualquier clase de terreno, con transporte de los productos obtenidos al lugar de empleo o vertedero, maquinaria, mano de obra, medios auxiliares, costes indirectos y resto de obra.....	320,-	1.226.188,-
2.299,10	M/3 de terraplenado o relleno de zanjas con material seleccionado procedente de la excavación o con aporte de préstamos, incluso compactación al 95% del Próctor Normal, materiales, maquinaria, mano de obra, medios auxiliares, costes indirectos y resto de obra.....	460,-	1.057.586,-
1.523,74	M/3 de explanada mejorada con suelo seleccionado compactado, a base de una capa de 20 cm. de espesor de sub-base granular de zahorra artificial, tipo Z-25, formando pendientes según planos	1.200,-	1.839.288,-
1.002,35	M/3 de hormigón H-150 kg/cm ² , extendido en una capa de 20 cm. de espesor sobre la zahorra, incluso p.p. de juntas	8.500,-	8.519.975,-
307,06	Tm. aglomerado asfáltico en caliente, tipo tapisable, extendido y compactado, incluso riego de imprimación	7.650,-	2.349.009,-
894,73	M/L de suministro y colocación de bordillo de hormigón de 15 x 25 cm. incluso solera y rejuntado.....	1.200,-	1.073.676,-
279,86	M/L suministro y colocación de bordillo de jardín de 100 x 20 x 8 incluso solera y rejuntado	750,-	209.895,-
2.651,92	M/2 de pavimento de loseta hidráulica de 20 x 20 x 3 cm. sobre solera de hormigón H-150 de 10 cm. de espesor, incluso enlechado y formación de pendiente.....	2.650,-	7.027.588,-
TOTAL CAPITULO I			23.303.205,-



Nº UNIDADES	CONCEPTO	PRECIO	IMPORTE
-------------	----------	--------	---------

CAPITULO II.- ABASTECIMIENTO

169,28	M/3 de excavación en zanja hasta 1,50 m. de profundidad, incluso relleno, transporte a vertedero, entibación y agotamiento	915,-	154.891,-
325,00	M/L de tubería de fundición para junta automática flexible D-150 mm. colocada, incluso juntas	4.480,-	1.456.000,-
204,00	M/L de tubería de polietileno Ø 90 mm. colocado, incluso juntas	1.000,-	204.000,-
9	Ud. boca de riego tipo Palencia, completa, colocada.	36.800,-	331.200,-
2	Ud. de hidrante totalmente instalado, incluso cerco y tapa de fundición	75.000,-	150.000,-
1	Ud. de válvula de compuerta D-90 mm. con juntas, instalada y probada	25.000,-	25.000,-
5	Ud. de válvula de compuerta D-150 mm. con juntas, instalada y probada	65.600,-	328.000,-
1	Ud. de entronque a red Municipal de tubería existente, incluso empalme, manguito, te, juntas y tornillos, excavación con reposición de pavimento, solera y p.p. de reposición de pozo.....	100.000,-	100.000,-
2	Ud. de pozo de registro de ø 1,10 m. y una profundidad media de 2,00 m. en fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor, abocinado en los últimos 60 cm. hasta ø 60 cm. enfoscado interiormente, incluso excavación y transporte, tapa y marco de fundición ø 625 mm. reforzado	47.900,-	95.800,-
TOTAL CAPITULO II			2.844.891,-



Nº UNIDADES	CONCEPTO	PRECIO	IMPORTE
-------------	----------	--------	---------

CAPITULO III.- SANEAMIENTO

1.485,00	M/3 de excavación en zanja hasta 1,50 m. de profundidad, incluso relleno, transporte a vertedero, entibación y agotamiento	915,-	1.358.775,-
990,00	M/L de suministro y colocación de tubería de hormigón de 50 cm. de diámetro, con enchufe de campana y junta de goma, incluso solera y refuerzos.....	5.100,-	5.049.000,-
27	Ud. de sumidero sifónico prefabricado de hormigón, incluso rejilla de fundición y tapa de registro ø 250 mm. y entronque a pozo mediante tubería de hormigón ø 200 mm.....	32.500,-	877.500,-
3	Ud. de cámara de limpieza con válvula de ø 90 mm. incluso arqueta de alojamiento, entronque con la red de abastecimiento y desagüe al saneamiento.....	23.200,-	69.600,-
27	Ud. pozo de registro de ø 1,10 m. y una profundidad media de 2,00 m. en fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor, abocinado en los últimos 60 cm. enfoscado interiormente, incluso excavación y transporte, tapa y marco de fundición ø 625 mm. reforzado.....	47.900,-	1.293.300,-
2	Ud. acometida a la red general formada por tubería de hormigón de 50 cm. de diámetro, con enchufe de campana y junta de goma, excavación con reposición de pavimento, solera y refuerzos de tubería, p.p. de pozos de registro y entronques	100.000,-	100.000,-
TOTAL CAPITULO III			8.848.175,-



Nº UNIDADES	CONCEPTO	PRECIO	IMPORTE
-------------	----------	--------	---------

CAPITULO IV.- ELECTRIFICACION

122,00	M/L canalización de un tubo de P.V.C. \varnothing 125 mm. y 2,5 mm. de espesor, para baja tensión	3.175,-	387.350,-
134,00	M/L canalización de dos tubos de P.V.C. de \varnothing 125 mm. y 2,5 mm. de espesor, para baja tensión.....	3.720,-	498.480,-
70,00	M/L canalización de tres tubos de P.V.C. de \varnothing 125 mm. y 2,5 mm. de espesor, para baja tensión.....	4.265,-	298.550,-
18,00	M/L canalización de cuatro tubos de P.V.C. de \varnothing 125 mm. y 2,5 mm. de espesor, para baja tensión.....	5.060,-	91.080,-
70,00	M/L canalización de cinco tubo de P.V.C. de \varnothing 125 mm. y 2,5 mm. de espesor para baja tensión.....	5.605,-	392.350,-
176,00	M/L canalización de siete tubos de P.V.C. de \varnothing 125 mm. y 2,5 mm. de espesor, para baja tensión.....	6.945,-	1.222.320,-
16	Ud. arqueta de registro prefabricada	65.000,-	1.040.000,-
2.254,00	M/L cable DN-RA 3 x (1 x 240) + 1 x 120 mm ² AL para baja tensión, en canalización subterránea.....	2.900,-	6.536.600,-
	TOTAL CAPITULO IV		10.466.730,-



N° UNIDADES	CONCEPTO	PRECIO	IMPORTE
-------------	----------	--------	---------

CAPITULO V.- ALUMBRADO PUBLICO

521,00	M/L canalización subterránea en calzada de 0,40 x 0,80 m. con dos tubos de P.V.C. de \varnothing 100 mm.....	880,-	458.480,-
17	Ud. arqueta de registro y derivación de 0,40 x 0,40 x 0,60 m. con tapa de fundición.....	10.500,-	178.500,-
521,00	M/L conductor de cobre VV-1000 de 4 x 10 mm ² ó 4 x 6 mm ²	850,-	442.850,-
521,00	M/L conductor de cobre VV-1000 de 2 x 2,5 mm ² para cable piloto	250,-	130.250,-
521,00	M/L cable de cobre desnudo de 16 mm ² para línea de tierra	210,-	109.410,-
17	Ud. puesta a tierra en báculo y centro de mando.....	4.850,-	82.450,-
17	Ud. punto de luz formado por luminaria Socelec Ez para 400 W. y columna de 12 m	140.800,-	2.393.600,-
1	Ud. Conexión a red de alumbrado existente.....	100.000,-	10.000,-
	TOTAL CAPITULO V		3.895.540,-



Nº UNIDADES	CONCEPTO	PRECIO	IMPORTE
-------------	----------	--------	---------

CAPITULO VI.- RED TELEFONICA

531,00	M/L Prisma de canalización de 2 c PVC Ø 63- 2c PVC Ø 110 ó 4 c PVC Ø 110 según norma C.T.N.E., incluso excavación y relleno	4.100,-	2.177.100,-
1	Ud. arqueta prefabricada tipo D-II, según normas C.T.N.E.	88.000,-	88.000,-
7	Ud. arqueta prefabricada tipo H-22, según normas C.T.N.E.	70.000,-	490.001,-
8	Ud. arqueta tipo M, según normas C.T.N.E.	11.200,-	89.600,-
4.124,00	M/L limpieza y mandrilado de conductos	90,-	191.160,-
1	Ud. entronque a la red existente	200.000,-	200.000,-
TOTAL CAPITULO VI			3.235.860,-



Nº UNIDADES	CONCEPTO	PRECIO	IMPORTE
-------------	----------	--------	---------

CAPITULO VII.- ZONAS VERDES Y MOBILIARIO URBANO

1.806,00	M/2 de ajardinamiento formado por zonas de césped con riego por aspersión, pistas peatonales, areas de recreo y plantación de árboles y arbustos variados.....	3.500,-	6.321.000,-
1	P.A. en concepto de suministro y colocación de mobiliario urbano	200.000,-	200.000,-
TOTAL CAPITULO VII			6.521.000,-

RESUMEN PRESUPUESTOS

CAPITULO I.-	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACION.....	23.303.205,-
CAPITULO II.-	ABASTECIMIENTO	2.844.891,-
CAPITULO III.-	SANEAMIENTO	8.848.175,-
CAPITULO IV.-	ELECTRIFICACION	10.466.730,-
CAPITULO V.-	ALUMBRADO PUBLICO	3.895.540,-
CAPITULO VI.-	RED TELEFONICA	3.235.860,-
CAPITULO VII.-	ZONAS VERDES Y MOBILIARIO URBANO	6.521.000,-

	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	59.115.401,-
	17 % B.I. Y G.G.....	10.049.618,-

	PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA	69.165.019,-
	16 % I.V.A.	11.066.403,-

	PRESUPUESTO LIQUIDO (I.V.A. INCLUIDO)	80.231.422,-

REPERCUSION PRESUPUESTARIA POR UNIDAD DE SUPERFICIE

Los índices de repercusión económica por m² de superficie urbanizada proporcionan generalmente datos de interés a efectos de clasificar el tipo de infraestructura proyectada.

Las repercusiones obtenidas según el análisis de costos y superficies generales del polígono son:

A) Repercusión del coste de ejecución real de urbanización por m² de sector.

$$80.231.422 / 19.950 = 4.021,62 \text{ ptas/m}^2$$

B) Repercusión del coste de ejecución real por m² de superficie construible

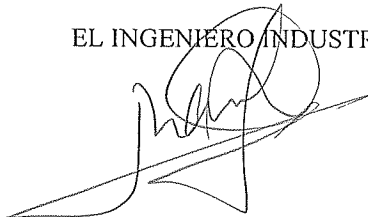
$$80.231.422 / 8.600 \text{ m}^2 = 9.329,23 \text{ ptas/m}^2$$

FINANCIACION

Los costos de redacción del Plan Parcial así como el resto de los gastos, como son los honorarios correspondientes a los Proyectos de Urbanización, Redacción de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, Redacción del Proyecto de Reparcelación o Compensación, así como todos los costos de ejecución de la urbanización, son a cargo de los propietarios del suelo comprendido en el ámbito de actuación del Plan Parcial del Sector 17.

Palencia, Julio de 1.997

EL INGENIERO INDUSTRIAL



Fdo: Mariano Bodero Cancio
por P.A.Y.D. Ingenieros, S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS C. Y P



Fdo: Roberto Puertas Baranda
por P.A.Y.D. Ingenieros, S.L.

