

MEMORIA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUZ-2.AE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

Documento de
Aprobación Definitiva

OCTUBRE 2010

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA	7
CAP. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	11
I.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO	11
I.2. USOS DEL SUELO EXISTENTES	16
CAP.II. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES.	19
II.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL	19
II.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	19
II. 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES ADYACENTES	24
 DN-MV MEMORIA VINCULANTE	 25
CAP.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	27
I.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL	27
CAP.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CLAVES DE ORDENACIÓN.	29
II. 1. CLAVES DE ORDENACIÓN	29
CAP. III. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	35
III. 1. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN	35
III. 2. CARACTERÍSTICAS DE USOS PORMENORIZADOS	37
III. 3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	41
CAP. IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN	49
IV. 1. APLICACIÓN DE LAS CLAVES DE ORDENACIÓN	49
CAP. V. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	75
V. 1. CONSIDERACIONES GENERALES	75
V. 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS	75
V. 3. TRAZADO VIARIO	76
V. 4. SANEAMIENTO Y DRENAJE	76
V. 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA	78
V. 6. RED DE RIEGO	78
V. 7. ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	80
V. 8. ALUMBRADO PÚBLICO	80
V. 9. RED DE ENERGÍA. FRÍO-CALOR. CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN CENTRALIZADAS. RED DE GAS	81
V. 10. RED DE TELECOMUNICACIONES Y WIFI EN ESPACIOS PÚBLICOS	82
V. 11. OLEODUCTO	82
V. 12. TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	83
 DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA	 85
CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES	87
Art.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS	87
Art.2.ÁMBITO DE APLICACIÓN	87
Art.3. ALCANCE	87
Art. 4. VIGENCIA	87
Art. 5. EFECTOS	87
Art. 6. NORMAS DE INTERPRETACIÓN	87

CAP. II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	89
Art. 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	89
Art. 8. CALIFICACIÓN DEL SUELO	89
Art. 9. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO DE PALENCIA	90
Art. 10. APROVECHAMIENTO MEDIO	90
Art. 11. EDIFICABILIDADES Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	90
CAP. III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	91
Art. 12. INICIATIVA Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	91
Art. 13. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	91
CAP. IV. NORMATIVA INCORPORADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	93
Art. 14. RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE PALENCIA	93
Art. 15. REGULACIÓN DE LOS USOS	93
Art. 16. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	93
Art. 17. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	93
Art. 18. REGULACIÓN DE LOS USOS FUERA DE ORDENACIÓN	93
CAP. V. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS	95
Art. 19. GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	95
Art. 20. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ORDENANZAS	95
CAP. VI. ORDENANZAS PARTICULARES	99
FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS	127
 <u>DN-EE. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO</u>	 157
CAP. I. PLAN DE ETAPAS	159
I.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS	159
I.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS HACIENDAS LOCALES	159
CAP. II. ESTUDIO ECONÓMICO	159
II.1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN	159
II. 2. COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR	161
 <u>ANEXOS</u>	 163
ANEXO NORMATIVO 1. TRANSPOSICIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA	165
ANEXO NORMATIVO 2. INSTRUCCIONES PARA EL VALLADO DE PARCELAS INDUSTRIALES	167
ANEXO INFORMATIVO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES ADYACENTES	169
 <u>INFORMES SECTORIALES COMPLEMENTARIOS</u>	
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	
INFORME DEL IMPACTO EN EL TRÁFICO	
ESTUDIO DE RUIDO	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla de características generales aplicación Plan General de Palencia	27
Cuadro general de superficies	35
Cuadro general de características del sector, superficies y edificabilidades máximas	36
Cuadro de características de usos lucrativos	39
Cuadro de cálculo de aprovechamiento total del sector, aprovechamiento medio y porcentajes de aprovechamiento por usos, según P.G.	43
Cuadro de justificación de cumplimiento de suelos de equipamiento público y aparcamiento	46
Tabla descriptiva de piezas de equipamiento público	58
Movimiento de tierras y pavimentación de viales	160
Saneamiento y Drenaje	160

ÍNDICE DE FIGURAS

Localización del ámbito sobre cartografía del IGN	11
Vista oblicua del estado actual de los terrenos	12
Infraestructuras e instalaciones existentes	16
Vista de las instalaciones localizadas en el ámbito	17
Esquema de localización de usos lucrativos, con identificación de manzanas	37
Esquema de localización de usos lucrativos por áreas de ordenanza	38
Esquema de Distribución de usos no lucrativos	40
Esquema de localización de aparcamientos en vía pública	47
Imagen general de la ordenación y su enlace con el sector residencial SUZ-3.R	49
Imagen del límite occidental del sector. Parque del Canal con arbolado de ribera	51
Imagen del bulevar central arbolado (paralelo al trazado del oleoducto)	51
Imagen del eje principal de acceso al sector.. Futuro acceso al Parque Tecnológico	52
Imagen de la fachada a la Ronda Norte con usos terciarios, hoteleros y comerciales	53
Imagen de la trama cartesiana, con disposición de edificaciones con orientación sureste	54
Imagen de la fachada a la autovía A-65 junto al área universitaria	55
Imagen de los minipolígonos de actividades, con puertas terciarias.	56
Imagen del Vivero de Empresas junto a los terciarios - comerciales	56
Imagen del área universitaria, junto al Parque Científico, I+D+I	57
Imagen de los equipamientos comunitarios públicos, integrados en el Parque del Canal	58
Imagen del Parque del Canal desde la autovía A-65	59
Imagen del límite oriental con vista de la Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero	60
Imagen de los árboles de alineación en parcelas privadas	60
Imagen de los aparcamientos en la plaza industrial, sin fachada a la Ronda Norte	62
Imagen de la fachada a la Ronda Norte con usos terciarios, comerciales y hoteleros	63
Accesos desde Ronda Norte	64
Esquema accesos y red viaria (rodada y ciclista)	64
Esquema de denominación e ejes viarios	65
Esquema de localización de arbolado en el sector	69
Esquema de itinerarios preferentes para el transporte público, con localización de paradas	70
Esquema de localización de islas ecológicas para recogida de residuos y planta de valorización	72

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

OBJETO Y CONTENIDO

El presente documento constituye un PLAN PARCIAL cuyo objeto es la delimitación y ordenación detallada del SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUZ-2AE del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

El objetivo básico de su formulación es el de constituir formalmente una alternativa técnica como ordenación detallada para el sector mencionado, a tenor de lo establecido por el artículo 46 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y artículo 137 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El plan parcial definirá suficientemente la ordenación detallada del sector como para posibilitar su desarrollo y ejecución posterior, ajustándose a lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial vigente. El ámbito del plan parcial forma parte de una actuación conjunta que incorpora el ámbito colindante del sector de suelo urbanizable SUZ-3R que se denomina globalmente Palencia Norte.

El documento se organiza conforme al siguiente esquema, ajustado a las disposiciones urbanísticas vigentes (*ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN)*):

DI-MI Memoria Informativa

- C.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO
- C.II. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES

DN-MV Memoria Vinculante

- C.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- C.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- C.III. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- C. IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- C. V. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

DN-NU Normativa Urbanística

- C.I. DISPOSICIONES GENERALES.
 - C.II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
 - C.III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL
 - C.IV. NORMATIVA INCORPORADA DEL PLAN GENERAL
 - C.V. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS
 - C.VI. ORDENANZAS PARTICULARES
- FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS

DN-EE Plan de Etapas y Estudio Económico

- C.I. PLAN DE ETAPAS.
- C.II. ESTUDIO ECONÓMICO

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1: Plano de SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS
- PI-2: Plano de PLANEAMIENTO VIGENTE: DETERMINACIONES DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN APLICABLES
- PI-3: Plano de DOTACIONES URBANÍSTICAS Y AFECCIONES SECTORIALES
- PI-4: Plano de ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1: Plano de ORDENACIÓN Y GESTIÓN
- PO-2: Plano de DOTACIONES URBANÍSTICAS
- PO-3: Plano de GEOMETRÍA, SECCIONES VIARIAS Y PARCELACIÓN INDICATIVA
- PO-4: Plano de IMAGEN
- PO-5: Plano de UNIDADES DE ACTUACIÓN

DN-PU-. PLANOS DE URBANIZACIÓN

- PU-1: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, HIDRANTES Y RIEGO DE APOYO
- PU-2: RED DE SANEAMIENTO, DRENAJE Y RIEGO INTERIOR
- PU-3: RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO
- PU-4: RED DE ENERGÍA (RED DE GAS)
- PU-5: RED DE TELECOMUNICACIONES
- PU-6: TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES, PLANTACIONES Y FORESTACIÓN

Plmg-PLANOS DE IMAGEN

- Plmg-1: IMAGEN
- Plmg- 2: VOLUMETRIA



INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN

El Plan Parcial se redacta por iniciativa municipal. Su instrumentación y ejecución se llevará a cabo como iniciativa municipal, participando SEPES en los términos acordados en el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Palencia y SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo suscrito con fecha 26 de octubre de 2006.

La elaboración del Plan Parcial ha corrido a cargo de SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, dentro del marco del Convenio suscrito entre esta sociedad y el Ayuntamiento de Palencia. Su redacción fue encargada, tras adjudicación en concurso público, al equipo **2MdB**, Arquitectura urbana.

En la elaboración de los trabajos de plan parcial han intervenido las siguientes personas:

COORDINADORA:

Mónica de Blas

REDACTORES

Mónica de Blas, arquitecta

Jaime Plaza, geólogo y técnico ambiental

Silvia Herrero, arquitecta

Miguel Plaza, estudiante de arquitectura

COLABORADORES:

Pilar Herrero, arquitecta

Francisco Javier González, arquitecto

Eduardo Espinosa, arquitecto

Carlos Linaza, ingeniero de CCPP

Paula González, arquitecta

Yossety Rodríguez, estudiante de arquitectura

Xixi Li, estudiante de arquitectura

Julio Díaz, Ingeniero Técnico Industrial

Antonio García, Ingeniero Técnico Industrial

Alvaro Fernández, Ingeniero de CCPP

Gonzalo Fernández, Ingeniero de CCPP

Belén Martín, Ingeniera de Montes

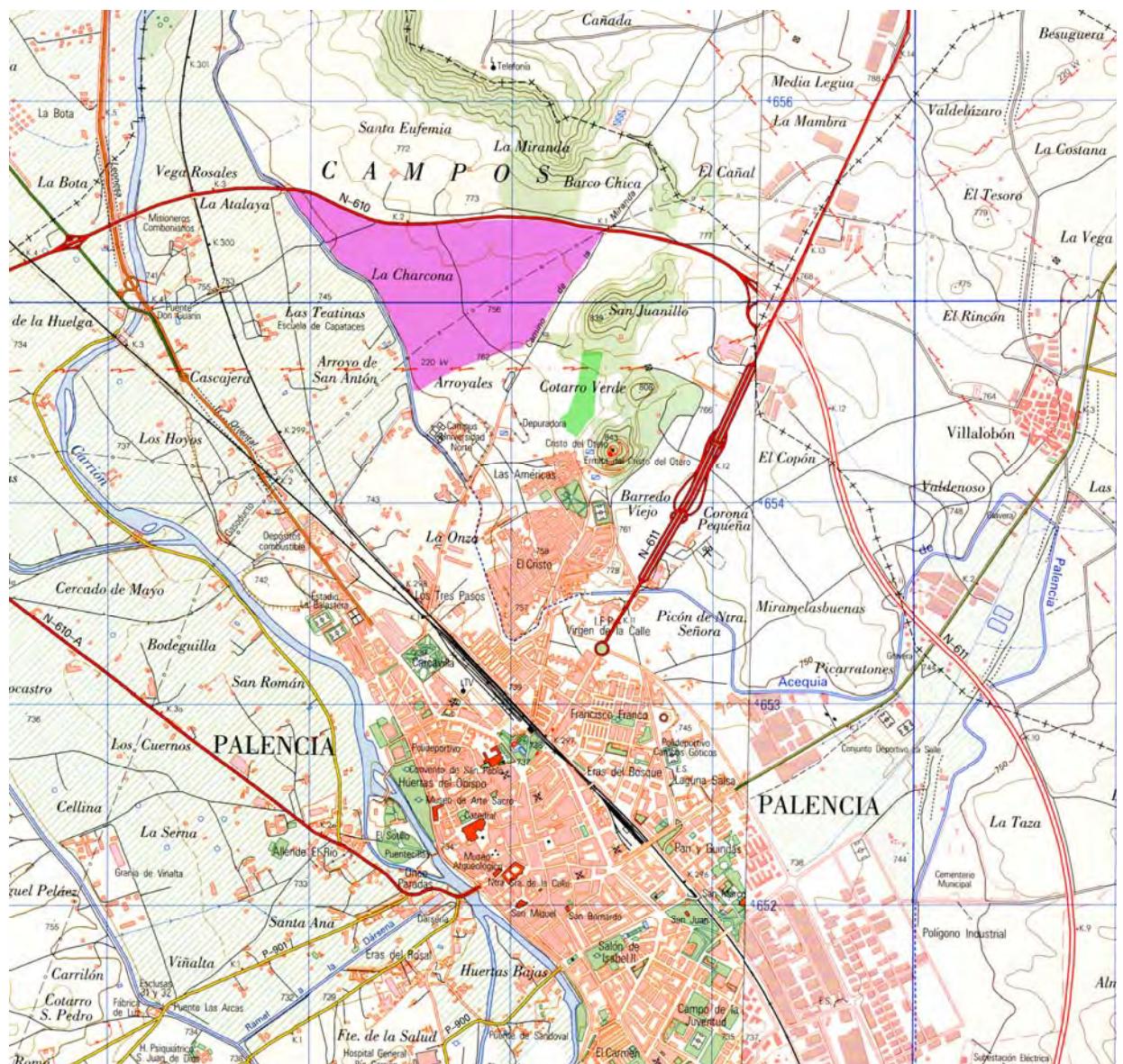
Marcelo Ibiett, Ingeniero Civil

La dirección de los trabajos ha sido llevada a cabo por los Servicios Técnicos de SEPES, bajo la supervisión de Manuel Arjona, arquitecto y Beatriz Beltejar, ingeniero agrónomo. La colaboración con los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Palencia ha sido realizada por la arquitecto municipal Sandra Villameriel.

CAP. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

I.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito a ordenar se encuentra situado en el término municipal de Palencia, al norte de la ciudad consolidada.





Vista oblicua del estado actual de los terrenos

LÍMITES Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La delimitación exacta del ámbito se realiza a partir de la definición normativa que establece para el sector SUZ-2.AE el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. Para el correspondiente cambio de escala derivado del Plan Parcial se realiza un levantamiento topográfico específico encargado por SEPES en mayo de 2008. La delimitación exacta, con descripción de coordenadas U.T.M. referidas al datum ED50, figura en el plano PI.1, plano de situación y características del Plan Parcial, a escala 1:1.000 y en el plano PI.1-e plano de situación y características: delimitación, a escala 1/2.000 que permite tener una imagen del ámbito completo.

Para la delimitación del ámbito se han tenido en cuenta la siguiente información:

1. La delimitación de la zona de dominio público del Canal de Palencia, facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero.
2. La banda de dominio público de la autovía A-65, variante Benavente-León, incorporando la información del proyecto de expropiación de la Variante norte de Palencia, facilitada por el Ministerio de Fomento.
3. La transposición de la vía pecuaria Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero, actualmente sin deslinde, a partir de la interpretación de los datos del catastro y la fotointerpretación de las ortoimágenes digitales actualizadas.

Los criterios para la delimitación han sido los siguientes:

1. Exclusión de la totalidad de los suelos de la vía pecuaria por lo que quedará como límite oriental del ámbito a ordenar.
2. Exclusión de la totalidad de los suelos de dominio público de la Acequia de Palencia que se configuran como el límite occidental del ámbito a ordenar.
3. Exclusión de la totalidad de los suelos de dominio público de la autovía A-65 variante Benavente-León, que configuran el límite norte del ámbito.
4. Transposición del límite sur definido desde el Plan General, ajustando el límite de los sectores adyacentes.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

- La superficie total del ámbito delimitado según los criterios de párrafos precedentes, es de 760.865,18 metros cuadrados a la que se añaden 51.346,62 metros cuadrados correspondientes a los suelos del sistema general exterior de espacios libres adscritos por el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES DE LOS TERRENOS

Características generales

Se describen las características generales de los terrenos y del territorio circundante.

No existe una descripción específica del ámbito del sector ya que éste se encuentra en la transición de dos unidades ambientales que el PGOU describe con detalle: la vega del Carrión y las cuestas y laderas de La Miranda. En todo caso el sector se ubica sobre un glacis y los últimos tramos de ladera que enlaza con la llanura aluvial propiamente dicha. Se encuentra flanqueado al Este por cerros aislados de singular visibilidad, como el de El Cristo del Otero y el de San Juanillo.

Sobre margas y limos arenosos en pendiente tendida hacia el SW, se desarrollan suelos poco evolucionados que soportan cultivos herbáceos de secano. En los últimos tiempos algunas parcelas se han convertido en barbechos.

La escorrentía se produce por arroyada laminar y a través de una red de caceras que existen como separación de las parcelas de cultivo. En algunos mapas se cita la existencia de un cauce de régimen intermitente denominado Arroyo de San Antón, cuya traza no se pudo comprobar en el ámbito del sector. Por otra parte la construcción de la autovía ha limitado la continuidad de las cuencas de drenaje y los caudales que recoge en las laderas del cerro de la Miranda los descarga en el sector mediante una serie de drenes que desaguan directamente en los terrenos de cultivo. El componente margoso y arcilloso del substrato otorga un grado de impermeabilización del terreno, por lo que no hay acuíferos a destacar ni es una zona de recarga de aguas subterráneas.

El sector carece de arbolado y las especies faunísticas de algún interés se reducen al grupo de las aves, con la presencia de aláudidos, paséridos y túrdidos. La cercanía de zonas urbanas procura la presencia de otras especies animales adaptadas a este medio que carecen de interés naturalístico. La flora es de tipo ruderal y arvense.

El sector no está afectado por ninguna figura de protección del medio natural, espacios naturales protegidos, zonas LIC o ZEPA.

El ámbito del sector no afecta a ninguna clase de dominio público. La vía pecuaria del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero coincide con el camino de La Miranda y se ubica en el exterior del límite oriental del sector. El canal de Palencia y el camino de sirga son elementos externos del sector ya que en su delimitación se tuvo en cuenta esta circunstancia. La pista de reposición de camino agrícola y la zona de dominio de la autovía A-65 también están fuera del ámbito del sector.

Climatología

La temperatura media anual es de 12,2º C; siendo en lo que a temperaturas medias mensuales se refiere, el mes de julio el más caluroso (21,9º C) frente al mes de enero, el más frío, en el que se registra una media de tan solo 4,0º C. La oscilación térmica anual es elevada, situándose en torno a los 17,9º C. En relación a las temperaturas más extremas, cabe destacar que la media de las temperaturas máximas, del mes más cálido, es de 30,5º C y la media de las temperaturas mínimas del mes más frío es de -0,3º C. El otoño y la primavera son de muy corta duración, mientras que el invierno puede alargarse a cinco o seis meses. Por otro lado, si consideramos los 15º C como temperatura media a partir de la cual se empieza a hablar de verano, en la región, esta estación suele durar cuatro meses.

En lo relativo a la pluviometría, el área de estudio registra unas precipitaciones, como norma general, de escasa cuantía, que oscilan en torno a los 423 milímetros anuales. La precipitación media se distribuye de forma regular a lo largo del año, exceptuando los meses de julio y agosto donde las precipitaciones son muy escasas, destaca el mes de agosto con 13 mm. La marcada sequía estival (período seco o árido de 3,5 meses

de duración media) es indicativa del tipo de macrobioclima dominante, que es el Mediterráneo. Las mayores precipitaciones se registran en los meses de noviembre y diciembre (44 y 43 mm, respectivamente); aunque también son destacables en los meses primaverales de abril y mayo con 43 mm en ambos meses.

Finalmente, hay que reseñar que los meses que recogen una precipitación máxima en 24 horas son junio y septiembre con una precipitación de 17 y 18 mm, respectivamente; aunque el resto de los meses presentan valores similares, entre 8 mm, precipitación mas baja del mes de agosto, y 14 del mes de noviembre.

El viento es otro de los factores climáticos a tener en cuenta en este estudio, que puede ser determinante a la hora de evaluar ciertos efectos derivados del desarrollo del plan parcial industrial del sector, sobre el medio atmosférico y posibles repercusiones sobre las poblaciones cercanas.

Los vientos predominantes son de componente NE donde la frecuencia es del 6%, así como de componente SO con una frecuencia que oscila entre el 3 y el 6%. Con respecto a otras capitales de provincia, en Palencia, el porcentaje de calmas es sensiblemente superior, alcanzando un porcentaje de 68,7%, frente al 34,9% de Valladolid o el 28,9% de Burgos. Cabe destacar que el sector SUZ-2.AE, objeto del plan parcial, se localiza en un lugar relativamente abrigado de estos vientos, dada la disposición de varios cerros al este como el de Cristo del Otero y el de San Juanillo.

Hidrología

La zona de estudio se localiza en la cuenca del Río Carrión, perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Duero. El río Carrión, que constituye el principal curso de agua del municipio de Palencia, se localiza fuera del ámbito del sector SUZ-2.AE, a unos 500 metros con respecto el extremo noroeste del límite del mismo.

Dentro de los terrenos ocupados por el sector, se ha constatado en campo la existencia de cauces de marcado régimen estacional, que atraviesan el sector en dirección este-oeste.

En cuanto a infraestructuras hidráulicas, cabe destacar la presencia de la Acequia de Palencia, empleada principalmente para abastecimiento de la demanda agrícola de la zona, que se localiza fuera de los terrenos ocupados por el sector, aunque en el límite este del mismo. Dicha acequia transcurre a través de la provincia de Palencia a lo largo de 47 km y se abastece del río Carrión.

Hidrogeología

El sector se asienta sobre materiales de baja permeabilidad, pertenecientes al periodo Neógeno dentro de la Era Terciaria. Se engloba dentro de la Unidad Hidrogeológica del Terciario Detritico del Duero, la cual se caracteriza por el dominio de materiales detríticos y calco detríticos de facies continentales con gravas y arenas en capas lenticulares de distribución aleatoria incluidas en una matriz semipermeable. El sistema acuífero es heterogéneo, confinado y semiconfinado dependiendo de la zona. El flujo subterráneo general circula desde los bordes de la Cuenca hacia el río Duero.

Geología

De forma general, el área de estudio se asienta sobre relieves con materiales terciarios depositados en régimen continental, el mioceno es el que adquiere una mayor extensión y desarrollo en la cuenca; estando recubierto en grandes zonas por materiales de origen cuaternario.

Geomorfología

Los terrenos ocupados por el sector se caracterizan por presentar una topografía prácticamente llana, con una altitud entre 750-760 metros y pendiente media inferior al 5%. Cabe destacar la existencia de zonas más elevadas en la zona norte, cruzando la autovía A-65 donde se localiza el Cerro de la Miranda, y al este, el Cerro de San Juanillo, donde las laderas del páramo alcanzan una pendiente más acusada (entre 10-30%) y el riesgo potencial medio de erosión hídrica se acentúa.

Geotecnia

Los terrenos ocupados por el sector SUZ-2.AE se corresponden con la unidad constituida por una serie de depósitos de terrazas pliocuaternarias formadas por gravas más o menos clasificadas dentro de una matriz aren-arcillosa poco cementada. Cuenta con una morfología llana, con marcados desniveles en sus bordes.

Estable bajo cualquier tipo de condiciones.

La existencia de acuíferos a poca profundidad y sus características de permeabilidad y drenaje, ocasionan áreas encharcadas. Su capacidad de carga oscila entre media y alta, y sus asentamiento de magnitud media se darán en las primeras fases de carga. En base a estas características, esta zona resulta "aceptable" desde el punto de vista constructivo.

Vegetación actual

La vegetación que actualmente se desarrolla sobre la zona de estudio se encuentra altamente influenciada por la mano del hombre y muy lejos de su óptimo. La intensa transformación sufrida por estas tierras con fines eminentemente agrícolas, ha provocado la completa sustitución de la vegetación serial por amplias extensiones dedicadas a tierra de labor.

Dentro del área de estudio, los cultivos ocupan la mayor porción del terreno cartografiado. Predominan los cultivos herbáceos, mayoritariamente de secano, ya que los cultivos de regadío se localizan principalmente en el margen del río Carrión, alejados del sector SUZ-2.AE. De este modo en lo que a cultivos de secano se refiere dominan los cereales como cebada. En el caso de los cultivos de regadío se siembra remolacha azucarera, alfalfa, patata y maíz.

Hábitats de interés

Según el Inventario Nacional de Hábitats (Dirección General de la Conservación de la Naturaleza, Ministerio de Medio de Ambiente, www.mma.es, actualmente Ministerio de Medio Ambiente, Rural y Marino), en el área ocupada por el sector SUZ-2.AE no existe ningún hábitat cartografiado incluido en la citada Directiva, que actualmente se recogen en la Ley 42/2007.

Fauna

A partir del inventario faunístico realizado se han identificado dos especies que cuentan con categoría de taxón amenazado. Se trata de dos aves cuya área de distribución se corresponde con el área de estudio, asociadas a las llanuras cerealistas características de la zona. Se trata de la tórtola común (*Streptopelia turtur*) y la terrera común (*Calandrella brachydactyla*).

Cabe destacar, que la elevada antropización de la zona donde se localiza el sector, próxima al núcleo urbano de Palencia, así como la existencia de infraestructuras viarias como la autovía, que limita con el norte del sector, lo que influye notablemente en su posible presencia de dichas especies en los terrenos que constituyen el sector.

Paisaje

Localizado al noroeste de la ciudad de Palencia, la realidad de todo el entorno se caracteriza, por la intensa influencia que las actividades y usos humanos han ejercido durante décadas.

Se configura como un área típica agrícola condicionada por el uso del terreno, que ha modelado el medio natural primigenio. De las antiguas formaciones vegetales que debieron ocupar el terreno, y que en un pasado convertirían a estos terrenos en un mosaico de colores y texturas, se ha pasado a la uniformidad de los campos de cultivo y las vías de comunicación apenas carentes de vegetación.

Se aprecia una orografía prácticamente llana en toda la superficie del término municipal, vega del río Carrión a excepción de los páramos calizos que se elevan sobre el territorio con pronunciada pendiente en transición con las llanuras y culminadas en una superficie denominada paramera caracterizada por suaves formas. Los terrenos que comprenden el sector se corresponden con una topografía llana de unos 700 m de altitud, aunque flanqueada al norte por el cerro de la Miranda y al este por el de San Juanillo y el del Cristo de Otero, donde se alcanzan cotas hasta los 850 metros.

Esta zona se caracteriza por presentar amplios campos de secano cerealista con un grano y textura predominante fino sin grandes variaciones al fracturar el territorio. En resumen, las líneas son principalmente horizontales, dominan los amplios espacios y volúmenes, y existe una ligera monotonía cromática.



Ortoimagen del ámbito

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura catastral se recoge en el plano PI-3, plano de estructura de la propiedad.

I.2. USOS DEL SUELO EXISTENTES

En la actualidad los terrenos están destinados a explotaciones agrícolas localizándose una única instalación construida ligada aparentemente a una explotación de árboles frutales.

Existe una serie de instalaciones de carácter precario, sin que se detecte la existencia de vivienda permanente.

En relación con los usos previstos en el Plan Parcial, la única valoración que procede realizar sobre estas preexistencias es que ninguna de ellas supone impedimento o dificultad para la realización de la actuación.



Infraestructuras e instalaciones existentes

Las edificaciones existentes tendrán la consideración de **fuerza de ordenación** con carácter expreso.



Vista de las instalaciones localizadas en el ámbito

INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES EXISTENTES

La identificación de las infraestructuras existentes en el ámbito queda reflejada en el plano de información PI.4 del presente Plan Parcial

Red viaria

El límite norte viene dado por la autovía A-64 con rango de variante a los efectos de la aplicación del Reglamento de Carreteras, Real Decreto 1912/1994 de 2 de septiembre.

Las afecciones derivadas de esta reglamentación, se definen en el plano PI.4, plano de dotaciones urbanísticas, siendo estas:

-Línea de dominio público (Artículo 21 Real Decreto 1912/1994): franja de terreno de ocho metros de anchura medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la variante, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 del Reglamento General de Carreteras.

-Línea límite de zona de servidumbre (Artículo 22 Real Decreto 1912/1994): línea que delimita la franja de terreno al sur de la A-64 hasta una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de 25 metros. En dicha zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 del Reglamento General de Carreteras.

-Línea de edificación (Artículo 25 Real Decreto 1912/1994): al tratarse de una variante de una vía urbana se definirá mediante una línea situada a 100 metros de la arista exterior de la calzada de la A-64 (medida horizontalmente); desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

-Línea límite de zona de afección (Artículo 23 Real Decreto 1912/1994): definición de la zona de afección de carreteras, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de explanación a una distancia de 100m. Para ejecutar en dicha zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 del Reglamento General de Carreteras.

Abastecimiento de agua

Se realiza a partir de los datos facilitados por la empresa Aquagest, gestora del servicio de abastecimiento de Palencia que administra desde la captación que se realiza desde el Canal de Castilla. Desde dicha captación se bombea el agua a la E.T.A.P. de Palencia, situada en terrenos que lindan con la actuación SUZ-3.R. Una vez terminado el proceso de tratamiento el agua es bombeada al depósito de la Miranda, situado a 2 kilómetros de la misma, desde donde se conduce a la Estación de Regulación del Otero. Desde allí se distribuye mediante tres ramales de secciones 600mm., 450 mm., y un doble ramal de conducciones de 350 y 400 mm.

Las afecciones en el ámbito son las representadas en el plano PI.4

Energía eléctrica

Los trazados que atraviesan el ámbito son los siguientes, grafiados en el plano PI.4

Línea de 220 kV, transporte eléctrico Mudarra- Palencia 2, administrada por R.E.E.

Línea de 13 kV y Línea de 45 kV, de distribución por parte de Iberdrola

Oleoducto

Se localiza un trazado del oleoducto Bilbao-Valladolid, de sección 14''.

Las afecciones son las derivadas del Real Decreto 1978/1997 de 2 de junio, al estar declarado de Utilidad Pública, son las siguientes:

Prohibición de efectuar obras y construcciones en una franja de 15 metros (6 a la izquierda y 9 metros a la derecha del eje en sentido norte-sur)

Prohibición de plantar árboles y variar la cota de terreno de una franja de 4 metros a cada lado del eje.

Servidumbre permanente de paso en una franja de 2,5 metros a cada lado del eje.

Las servidumbres se grafían en el plano PI.4

Gas

Se localiza una red de gas administrada por la compañía Gas Natural, según el esquema del plano PI.04

Comunicaciones

Se localiza una canalización de la compañía Telefónica, según el trazado del plano PI.4.

CAP.II. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES.

II.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

El Plan Parcial se redacta en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, como ámbito del suelo urbanizable SUZ-2.AE.

La legislación básica de referencia a considerar es la que sigue:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, Ley de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con modificación de texto aprobado por Decreto de Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León de 9 de julio de 2009 y publicado en BOCyL de 17 de julio de 2009.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

El presente Plan Parcial se redacta simultáneamente al Estudio de impacto Ambiental del mismo ámbito, con la siguiente legislación básica de referencia:

- Orden MAM/1357/2008 de 21 de julio
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos
- LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- LEY 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental en Castilla y León
- DECRETO 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla y León.
- Dictamen Medioambiental del PGOU de Palencia. Vinculante aunque el PGOU no esté aprobado definitivamente.
- Dictamen Medioambiental del PGOU de Palencia.
- Medidas preventivas, protectoras y correctoras del Informe Ambiental del PGOU de Palencia (son de aplicación porque así lo establece el Dictamen Medioambiental del PGOU). Son genéricas y hacen referencia a distintas variables y elementos ambientales.

II.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

La figura de planeamiento general que da cobertura a este Plan Parcial es el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente por Orden FOM/1848/2008 de 16 de octubre y publicado en el BOCyL nº216 de 7 de noviembre, que clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado el ámbito del sector, a la vez que establece las condiciones y parámetros generales de aprovechamiento en la ficha normativa correspondiente.

Igualmente se reseñan las condiciones de obligado cumplimiento que, como mandato del planeamiento de orden superior, Plan General de Ordenación urbana, se definen para el desarrollo de esta pieza urbana, derivadas de la Memoria vinculante y del Informe Ambiental del Plan General, publicado mediante RESOLUCIÓN de 9 de febrero de 2007, de la Secretaría General de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se hace público el Dictamen Medioambiental sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, promovido por el Ayuntamiento de Palencia (Palencia). B.O.C.y L. nº 38 (22-02-2007).

"La Consejería de Medio Ambiente determina, a los solos efectos ambientales, informar el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia con las consideraciones que se señalan a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su aprobación.

...
nº 5.– **Abastecimiento y saneamiento.** Aunque, tanto en el Plan General como en su Informe Ambiental, se hacen referencias a estas materias, se deberá documentar con detalle suficiente las previsiones relativas al incremento de las necesidades de abastecimiento de agua a toda la posible población residente e industria que lo requiera. El Informe Ambiental recoge genéricamente que el aumento previsible del consumo de agua por el incremento de la población y de los usos dotacionales e industriales previstos es perfectamente asumible con las infraestructuras existentes en la actualidad. Del mismo modo, no cuantifica el volumen resultante de vertido, si bien concluye que la depuradora actual está capacitada para absorber el aumento del caudal de las aguas residuales.

...
nº 8.– **Movilidad alternativa.** La ordenación del Plan General fomenta una orientación más sistemática, estructurante y articuladora de la red viaria de Palencia, lo cual permite un diseño urbano ajustado a los objetivos de la movilidad alternativa, esto es, el fomento del transporte público y de los recorridos peatonales.

...
nº 9.– **Energías renovables.** Aunque no se detallan cuáles, el PGOU incluye algunas de las medidas propuestas en el período de alegaciones en relación al uso y racionalización de los recursos energéticos. Sería conveniente que la ordenación implantase todos aquéllos sistemas de producción de energías renovables en las edificaciones de nueva planta, tanto residenciales como industriales, así como obligar a la adopción de aquellas medidas que aumenten el ahorro y la eficacia energética de las construcciones.

...
nº 11.– **Protección del suelo.** Cada uno de los planes parciales que se redacten deberá contemplar la adecuada gestión de dicho recurso natural. De esta forma, se planificará el modo de retirada de la capa fértil, su conservación, y el posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados. En el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, éste deberá ser utilizado para restaurar espacios degradados próximos, lo que también habrá de ser detallado en el plan parcial o en el estudio de impacto ambiental correspondiente a cada sector.

...
nº 14.– **Gestión de residuos.** El Ayuntamiento de Palencia deberá elaborar un plan de gestión de todos los residuos generados tanto en las zonas residenciales como en los terrenos industriales. Este aspecto deberá recogerse en los correspondientes estudios de impacto ambiental de los planes parciales.

...
nº 16.– **Evaluación de Impacto Ambiental.** En el caso de que los planes parciales u otros proyectos que se desarrollen en el ámbito de aplicación de este Plan General deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, los estudios de impacto ambiental que se redacten para cada uno de ellos recogerán, entre otros, los condicionantes, medidas de control y protectoras planteadas en el Informe Ambiental y en el presente Dictamen.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-2.AE
-------------------------------------	-----------------

DETERMINACIONES DEL PLAN

USO PREDOMINANTE	Industria
USO PROHIBIDO	Residencial
SUPERFICIE DEL SECTOR (S)	787.666 m ²
Excluidos sistemas generales	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (s/S)	0,60 m ² /m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (SG)	Exteriores (SGE) SG EL-2.1: 51.000 m ² Interiores (SGI)
SUPERFICIE TOTAL (S+SGE)	838.666 m ²

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

VARIEDAD TIPOLOGICA	El desarrollo del uso industrial y terciario deberán asegurar el cumplimiento del artículo 86.3.b)	
VARIEDAD DE USOS (%)s/aprovechamiento total)	Industrial	70%
	Terciario	30% (1)

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	2 años

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

Se destinarán preferentemente como espacios libres de uso público los terrenos próximos al Canal de Palencia.

Se deberá tener en cuenta las servidumbres que implica el trazado del oleoducto que discurre por el ámbito del sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento: Conexión a la red general mediante una tubería de nueva construcción con un diámetro de 450 mm.

Saneamiento: Conexión a la red de saneamiento existente mediante un nuevo colector de diámetro 300mm.

Las pluviales se incorporan al cauce mediante una tubería de diámetro 800mm, previo paso por los tanques de tormenta.

- (1) El porcentaje establecido para uso terciario sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-2.AE
------------------------------	----------



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-2.AE
------------------------------	----------

RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN

Por afección a líneas eléctricas de alta tensión

Se deberá proceder al soterramiento de las líneas de alta tensión según las especificaciones de Red Eléctrica Española. Sin embargo, de no realizarse dicho soterramiento deberá respetarse la zona de afección de la línea eléctrica; dicha zona tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 metros a cada lado del eje de la línea.

En el siguiente gráfico se puede observar la línea eléctrica de alta tensión.



Por afección a oleoductos

Deberá respetarse la normativa del oleoducto Bilbao-Valladolid, declarado de Utilidad Pública por Real Decreto 1997/1978 de 2 de junio. Se imponen las siguientes limitaciones de uso:

- Prohibición de efectuar obras y construcciones, aunque sean provisionales, en una franja de 15 metros (6m a la izquierda y 9m a la derecha del eje en el sentido norte-sur)
- Prohibición de plantar árboles y variar la cota del terreno en una franja de 4 metros a cada lado del eje
- Servidumbre permanente de paso en una franja de 2,5 metros a cada lado del eje

En el siguiente gráfico se puede observar el oleoducto y su zona de afección:



II. 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES ADYACENTES

La voluntad de integración de la actuación en la ciudad actual y previsiones de desarrollo futuro de Palencia, exige la consideración y compatibilización de los planeamientos previstos desde el Plan General para áreas colindantes. Todo ello con independencia de la consideración unitaria de la actuación objeto del presente Plan Parcial y del ámbito residencial SUS-3R, ambos mediante iniciativa del Ayuntamiento de Palencia y desarrollo conjunto SEPES-Ayuntamiento de Palencia.

Se valoran los siguientes ámbitos:

1. Planeamiento en suelo urbanizable delimitado: Sector SUZ-3.R
2. Suelo rústico: Zona VI – Suelo rústico de protección agropecuaria-regadío
3. Suelo rústico: Zonas VIII – IX. Suelo rústico con protección natural de cerros y laderas
4. Suelo urbanizable no delimitado: SUZND-1AE, industrial y terciario (parque tecnológico)

Las correspondientes fichas de normativa del Plan General se incorporan como anexo al presente documento

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

CAP.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La justificación legal viene dada por la vigente Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León (4/2008 de 15 de septiembre) en su artículo 33 y concordantes, al establecer en el contenido de los Planes Parciales y en el artículo 137 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

I.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

La figura de planeamiento general que da cobertura a este Plan Parcial es el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente por Orden FOM/1848/2008 de 16 de octubre y publicado en el BOCyL nº216 de 7 de noviembre; que clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado el ámbito del sector, a la vez que establece las condiciones y parámetros generales de aprovechamiento en la ficha normativa correspondiente.

Una vez ajustadas las mediciones actualizadas del ámbito, las condiciones urbanísticas generales de desarrollo en virtud de las determinaciones del planeamiento de orden superior son las siguientes:

Tabla de características generales aplicación Plan General de Palencia

CARACTERÍSTICAS GENERALES APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL	
	Superficie m2
Superficie total ámbito	760.865,18
Sistema general adscrito Verde SG.EL- 2.1	51.346,62
Superficie total (S+SG)	812.211,80
Indice de edificabilidad m2/m2	0,60
Edificabilidad máxima (m2)	456.519,11
Aprovechamiento mínimo industrial (m2)	70%industrial
Aprovechamiento máxima terciario (m2)	30%terciario



CAP.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CLAVES DE ORDENACIÓN.

El objetivo básico del presente plan parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector que permita el correcto desarrollo urbanístico de la iniciativa urbanizadora del sector de actividades económicas SUZ-2.AE del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 140 del RUCyL el Plan Parcial establecerá las determinaciones que se estipulan en los artículos 101 al 108 del mismo texto legal.

El objetivo general para la ordenación es el desarrollo del sector de forma integrada tanto con la ciudad actual, consolidado existente, como con las previsiones del Plan General de Palencia de acuerdo con los criterios de sostenibilidad que incorpora el citado planeamiento y el marco urbanístico y legal vigente. Ambos se enmarcan en una visión globalizadora en la que una de las variables de primer orden es el mantenimiento derivado de las acciones a las que el planeamiento dará paso.

La forma en que se decide afrontar la búsqueda de objetivos y criterios de actuación para el sector es a partir de un esquema de ordenación de conceptos sectoriales, que denominamos CLAVES DE ORDENACIÓN mediante el que se irán valorando los requerimientos precisos para resolver el ajuste a los objetivos legales, de incardinación al planeamiento de orden superior y a los de sostenibilidad, tanto física como social.

II. 1. CLAVES DE ORDENACIÓN

El esquema de análisis en base a conceptos sectoriales se elabora de forma conjunta para los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable SUZ-2.AE, y SUZ-3.R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, entendidos como actuación global de iniciativa pública municipal y ambos como extensión de la ciudad consolidada actualmente de Palencia.

La posibilidad de reflexión urbana conjunta de ámbitos residencial y de actividades económicas permite incorporar determinaciones sobre el desarrollo integrado de la ciudad. Con independencia de la coordinación de los calendarios temporales de ejecución, que habrán de incardinarse con los de ejecución de los correspondientes sistemas generales (especialmente el de la Ronda Norte), la consideración urbanística conjunta permite aplicar al criterio de sostenibilidad todo un abanico de implicaciones urbanas, que afectan de una forma directa al resto de la ciudad, posibilitando sin incremento de costes de ejecución, el desarrollo de una pieza urbana de interés supramunicipal.

El objetivo del presente documento es el de colaborar en la reflexión sobre un proceso de actuación urbana en Palencia, de forma integrada que permita valorar propuestas sobre la ordenación, gestión y mantenimiento de un desarrollo de más de 100 hectáreas en el que van a confluir diferentes iniciativas públicas y privadas en los próximos años. Sus consideraciones generales se traducen en Memoria y Normativa de los correspondientes planes parciales, a los que se incorporan como parte de su documentación formal para justificar sus determinaciones.

Se tiene en cuenta que una vez iniciado el proceso de redacción de los planeamientos en Palencia Norte, se adjudica a Palencia un Programa de Iniciativas Urbanas en el territorio español, URBAN, articulado por la Comunidad Europea, para el programa 2007-2012 con la denominación "Programa de Regeneración Urbana, Económica y Social de los Barrios del Cristo y de Ave María". Parte del ámbito de Sector SUZ-3.R está incorporado a la propuesta de acción del URBAN, la parte oriental que linda con el Camino de la Miranda, hasta el barrio del Cristo, convirtiendo la actuación urbanística en una ampliación del mismo.

Las propuestas relativas al desarrollo futuro de estos barrios tienen que ver con una forma de entender el territorio y su desarrollo coincidente con los objetivos de los planeamientos en marcha, desde el objetivo de la eficacia de las inversiones y la voluntad de modelar técnicamente soluciones que optimicen costes económicos y sociales a los ciudadanos palentinos. Se pone especial atención al tratamiento de la formación y la información en todo lo relativo a los recursos renovables, las acciones sobre el territorio y la formación en materia de naturaleza, paisaje, energía y residuos.

Con estos presupuestos los planes parciales de Palencia Norte intentan diseñar un escenario de posibilidades en el que el URBAN pueda encontrar soporte o en todo caso un marco de coordinación de inversiones a corto y medio plazo.

En todo caso las acciones urbanas inducidas desde el planeamiento intentan crear uniones entre lo existente y lo futuro, construyendo una única ciudad para muy diferentes ciudadanos. Así se plantea la ubicación de acciones que tienen que ver con el medio ambiente urbano en estos sectores y con la identidad de estos territorios sujetos a profundas transformaciones en los próximos años, en el marco de la incertidumbre económica actual con la voluntad de planificar el territorio.

Se busca por otra parte, la optimización de la actuación SEPES, en las que un programa coordinado puede aportar a la actuación de una serie de valores de singularidad en la ciudad y en territorio palentino que favorezcan tanto la ocupación en los plazos previstos como su buen mantenimiento ofreciendo una zona de calidad y referencia tanto a la ciudad futura como a sus ciudadanos.

Por otra parte las actuaciones que se planifican desde estos planeamientos parciales incorporan el concepto de sostenibilidad como marco de referencia global, valorando específicamente cuatro factores: el suelo, la energía, el agua y los materiales. A estos se añade el componente del contexto social.

Dentro de la componente energética se valoran específicamente:

1. La movilidad, incluyendo el binomio espacio-tiempo
2. Las instalaciones y edificaciones, desde la doble consideración de materiales y proceso
3. Las actividades económicas, y el empleo, por ende.

Otra de las características de partida para estos planeamientos es la iniciativa pública de su formulación, desde al propio Ayuntamiento de Palencia, con la componente modelizadora de sus propuestas, apoyando una especial sensibilización hacia la mejora de la calidad de vida en las ciudades, mediante la creación de espacios urbanos que conlleven un menor consumo de energía, un menor impacto sobre el medio ambiente, una reducción de emisiones contaminantes y una mejora global de la autonomía de los ciudadanos en relación con los grupos sociales y familiares.

"Los planeamientos elaborados desde la administración pública habrán de disponer de mecanismos propios para favorecer e inducir, desde el inicio, la actuación comprometida con la sostenibilidad de los demás agentes implicados en el proceso urbanístico y de edificación"(1).

El documento de Claves se elabora como resumen de los debates y reuniones mantenidos tanto con el ayuntamiento de Palencia como con SEPES y los organismos responsables de la organización de estrategias energéticas a nivel nacional y a nivel regional, IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía) y EREN (Ente Regional de la Energía) dependiente este último de la Junta de Castilla y León. Su participación en detalle en fases posteriores exigía la implementación, desde el principio del proceso del planeamiento, de criterios de eficiencia energética y reducción de recursos y consumos que tenían que ser facilitados, o al menos previstos, desde el propio planeamiento urbanístico para colaborar en la formulación de un planeamiento eficaz. Esta exigencia resulta básica si se quiere participar en el desarrollo de una estrategia de sostenibilidad global en este ámbito.

Desde el punto de vista técnico la estrategia del documento de Plan Parcial, se diseña incorporando un conocimiento en detalle sobre el modelo que se pretende llevar a cabo. Se desarrolla gran parte de determinaciones urbanísticas que posibilitan un debate sobre el nivel de vinculación de las determinaciones y el diseño de los condicionantes de proyectos posteriores que garanticen la incardinación a un determinado modelo de actuación pública, incardinando sus propuestas a estrategias de actuación a mayor escala.

Con estos antecedentes se elaboran las denominadas CLAVES SECTORIALES DE ORDENACIÓN que habrán de aportar criterios para el planeamiento y la gestión del nuevo barrio y su mantenimiento futuro para los que las determinaciones del planeamiento son el inicio de una planificación integral y un marco de referencia para inversiones públicas y privadas.

Estas claves se organizan bajo la consideración de un ámbito suma de los dos planes parciales por lo que cada uno de los documentos formales de tramitación incorpora las correspondientes consideraciones. En cada caso las diferentes Memorias Justificativas y Normativa van pormenorizando y desarrollando lo que corresponde a cada uno de los ámbitos.

Los documentos de tramitación administrativa habrán de acotar el nivel de vinculación de cada una de las determinaciones, que posibiliten el desarrollo diverso de proyectos sin perder la estructura formal y de objetivos prevista para la actuación, a la vez que permiten que el mayor grado de detalle de instrumentos de

desarrollo y proyectos específicos aporte un mayor nivel de eficacia al propio planeamiento.

En lo que se refiere al ajuste del documento al marco legislativo de la nueva Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León (Ley 4/2008, de 15 de septiembre), y en virtud de la *Disposición Transitoria Tercera.-Vigencia de los instrumentos de planeamiento general*, se aplicará a los sectores SUZ-2.AE y SUZ-3.R (calificados ambos como suelo urbanizable delimitado en el marco del Plan General), el régimen del SUELO URBANIZABLE.

El esquema (índice) de desarrollo del Documento de Claves sectoriales es el siguiente:

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

MEDIO NATURAL

- RELIEVE Y PAISAJE
- CONTINUIDAD TERRITORIAL
- OCCUPACIÓN DE SUELO
- VEGETACIÓN
- HIDROLOGÍA

MEDIO URBANO

- CONTINUIDAD URBANA
- SERVIDUMBRES

ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

- RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTOS
- COMERCIO
- ACTIVIDADES I+D
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ESPACIOS LIBRES

- PLAZAS
- NATURALEZA EN LA CIUDAD
- HUERTOS URBANOS + VIVEROS FORESTALES

FORMA DE LA CIUDAD

- EJES VISUALES
- CABECERAS
- PUERTAS ÁMBITO

MOVILIDAD

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

- RESERVA VIARIA VEHÍCULOS A MOTOR
- TRANSPORTE NO MOTORIZADO
- TRANSPORTE PÚBLICO MOTORIZADO
- TRANSPORTE PRIVADO MOTORIZADO

FLUJOS DE ENERGÍA Y MATERIA

ENERGÍA

- CONSUMO
- PRODUCCIÓN

AGUA

- PLUVIALES
- ABASTECIMIENTO
- SANEAMIENTO

RESIDUOS Y EMISIONES

- POLUCIÓN DEL AIRE
- RUIDO
- RESIDUOS SÓLIDOS Y GASEOSOS

MATERIALES

- TIERRA
- OTROS MATERIALES

SOCIALES

SOCIALES

- AUTONOMÍA
- SEGURIDAD
- EMPLEO
- PARTICIPACIÓN



CLAVES SECTORIALES

CRITERIOS DE APLICACIÓN A LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SUZ.2AE

PRELIMINARES

El presente Plan Parcial se elabora de forma conjunta con el del ámbito residencial colindante SUZ-3.R., como actuación global de iniciativa pública municipal y ambos como extensión de Palencia actual, ajustado a lo previsto en el Plan General de Palencia.

Las posibilidades de reflexión urbana conjunta de ámbitos residenciales y de actividades económicas permiten incorporar determinaciones sobre el desarrollo integrado de la ciudad. Con independencia de la coordinación de los calendarios temporales de ejecución, que habrán de incardinarse con los de ejecución de los correspondientes sistemas generales (especialmente el de la Ronda Norte), la consideración urbanística conjunta permite aplicar al criterio de sostenibilidad, todo un abanico de implicaciones urbanas, que afectan de una forma directa al resto de la ciudad, posibilitando, sin incremento de costes de ejecución, el desarrollo de una pieza urbana de interés supralocal.

El objetivo del presente documento es el de colaborar en la reflexión sobre un proceso de actuación urbana en Palencia, de forma integrada y que permita valorar propuestas sobre la ordenación, gestión y mantenimiento de un desarrollo de más de 100 hectáreas en el que van a confluir diferentes iniciativas públicas y privadas en los próximos años. Sus consideraciones generales se traducen en Memoria y Normativa del plan parcial y en determinaciones para los instrumentos urbanísticos de desarrollo.

Se tiene en cuenta que una vez iniciado el proceso de redacción de los planeamientos en Palencia Norte, se adjudica a Palencia un Programa de Iniciativas Urbanas en el territorio español, URBAN, para el programa 2007-2012 con la denominación "Programa de Regeneración Urbana, Económica y Social de los Barrios del Cristo y de Ave María". Parte del ámbito de Sector SUZ-3.R está incorporado a la propuesta de acción del URBAN, la parte oriental que linda con el Camino de la Miranda, hasta el barrio del Cristo, convirtiendo la actuación en una ampliación del mismo.

Las propuestas relativas al desarrollo futuro de estos barrios tienen que ver con una forma de entender el territorio y su desarrollo coincidente con los objetivos de los planeamientos en marcha, desde el objetivo de la eficacia de las inversiones y la voluntad de modelar técnicamente soluciones que optimicen costes económicos y sociales a los ciudadanos palentinos. Se pone especial atención al tratamiento de la formación y la información en todo lo relativo a los recursos renovables, las acciones sobre el territorio y la formación en materia de naturaleza, paisaje, energía y residuos.

Con estos presupuestos el Plan Parcial del sector de actividades económicas de Palencia Norte intenta diseñar un escenario de posibilidades en el que el URBAN pueda encontrar soporte o en todo caso un marco de coordinación con inversiones a corto y medio plazo. En todo caso sus acciones intentan crear uniones entre lo existente y lo futuro, construyendo una única ciudad para muy diferentes ciudadanos. Así se plantea la ubicación de acciones que tienen que ver con el medio ambiente urbano en estos sectores y con la identidad de estos territorios sujetos a profundas transformaciones en los próximos años.

Se busca por otra parte, la optimización de la actuación SEPES, en las que un programa coordinado puede aportar a la actuación de una serie de valores de singularidad en la ciudad y en territorio palentino que favorezcan tanto la ocupación en los plazos previstos como su buen mantenimiento ofreciendo una zona de calidad y referencia a la ciudad futura..

Por otra parte las actuaciones que se planifican desde estos planeamientos parciales incorporan el concepto de sostenibilidad como marco de referencia global, valorando específicamente cuatro factores: el suelo, la energía, el agua y los materiales. A estos se añade el componente del contexto social.

Dentro de la componente energética se valoran específicamente:

1. La movilidad, incluyendo el binomio espacio-tiempo
2. Las instalaciones y edificaciones, desde la doble consideración de materiales y proceso
3. Las actividades económicas, y el empleo, por ende.

Otra de las características de partida para estos planeamientos es la iniciativa pública de su formulación, con la componente modelizadora de sus propuestas, que apoye una especial sensibilización hacia la mejora de la calidad de vida en las ciudades, mediante la creación de espacios urbanos que conlleven un menor consumo

de energía, un menor impacto sobre el medio ambiente, una reducción de emisiones contaminantes y una mejora global de la autonomía de los ciudadanos en relación con los grupos sociales y familiares.

"Los planeamientos elaborados desde la administración pública habrán de disponer de mecanismos propios para favorecer e inducir, desde el inicio, la actuación comprometida con la sostenibilidad de los demás agentes implicados en el proceso urbanístico y de edificación"(1)

Desde el punto de vista técnico la estrategia del Documento de Aprobación Inicial, se diseña incorporando un conocimiento en detalle sobre el modelo que se pretende llevar a cabo. Se desarrolla gran parte de determinaciones urbanísticas que posibilitan un debate sobre el nivel de vinculación de las determinaciones y el diseño de los condicionantes de proyectos posteriores que garanticen la incardinación a un determinado modelo de actuación pública.

Con estos antecedentes se elaboran las denominadas CLAVES DE ORDENACIÓN que habrán de aportar criterios para el planeamiento y la gestión del nuevo barrio y su mantenimiento futuro para los que las determinaciones del planeamiento son el inicio de una planificación integral y un marco de referencia para inversiones públicas y privadas.

Estas claves se organizan bajo la consideración de un ámbito suma de los dos planes parciales por lo que cada uno de los documentos formales de tramitación incorpora idénticas consideraciones. En cada caso las diferentes Memorias Justificativas y Normativa van pormenorizando y desarrollando lo que corresponde a cada uno de los ámbitos..

Los documentos de tramitación administrativa habrán de acotar el nivel de vinculación de cada una de las determinaciones, que posibiliten el desarrollo diverso de proyectos sin perder la estructura formal y de objetivos prevista para la actuación a la vez que permiten que el mayor grado de detalle de instrumentos de desarrollo y proyectos específicos.

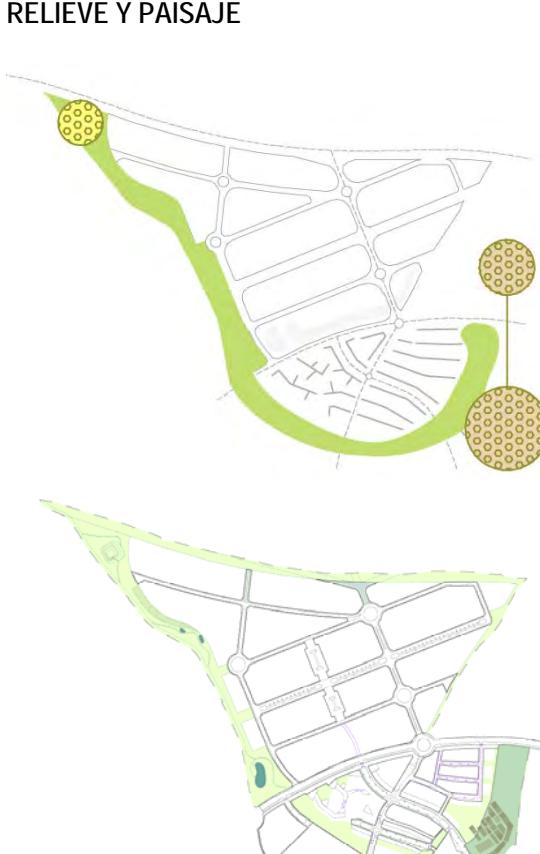
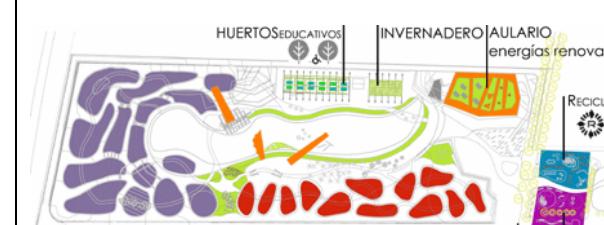
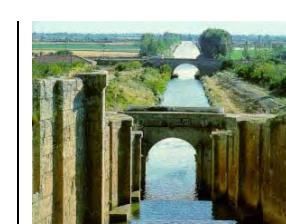
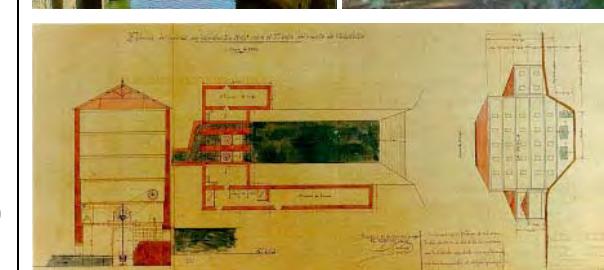
En lo que se refiere al ajuste del documento al marco legislativo de la nueva Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León (Ley 4/2008, de 15 de septiembre), y en virtud de la *Disposición Transitoria Tercera.- Vigencia de los instrumentos de planeamiento general*, se aplicará al sector SUZ-2.AE (calificado como suelo urbanizable delimitado en el marco del Plan General), el régimen del suelo urbanizable, en tanto se adapta el mencionado Plan General.

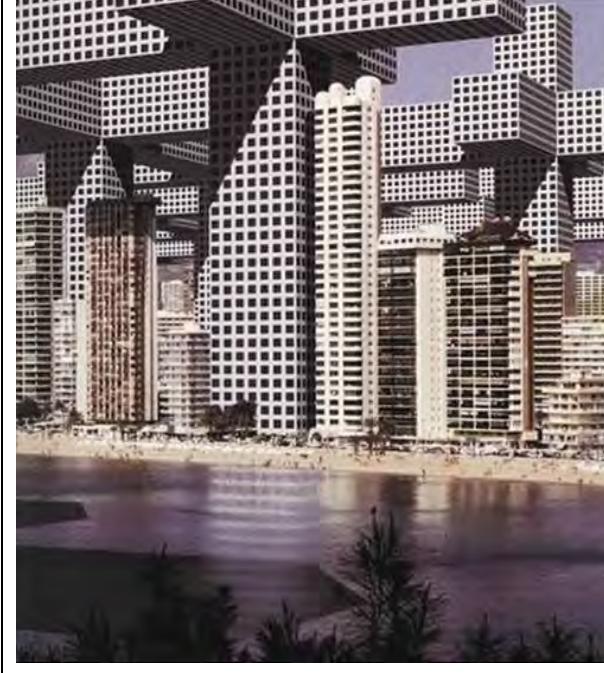
Todo ello se elabora en Madrid, transcurriendo el mes de octubre de 2010.

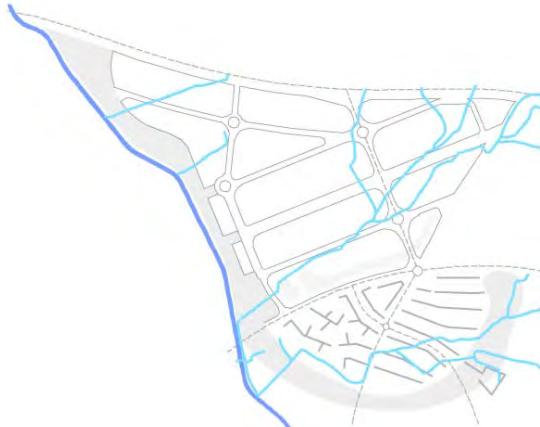
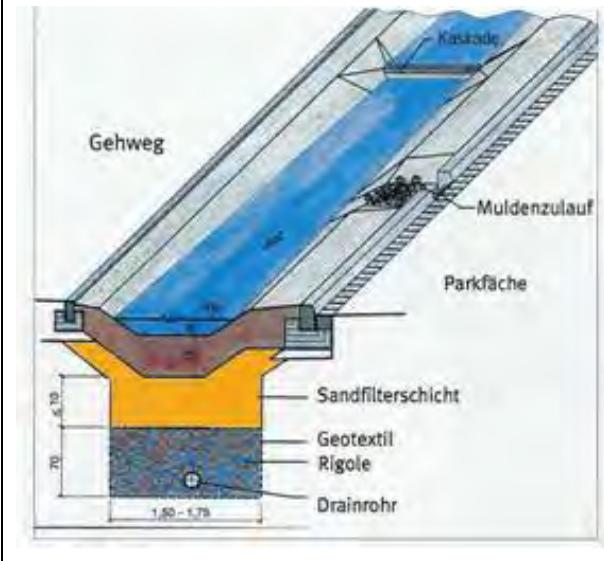
(1) Guía del planeamiento urbanístico energéticamente eficiente. IDAE 2007

ÍNDICE DE CLAVES SECTORIALES

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL	
MEDIO NATURAL	
RELIEVE Y PAISAJE	2
CONTINUIDAD TERRITORIAL	2
OCCUPACIÓN DE SUELO	3
VEGETACIÓN	3
HIDROLOGÍA	4
MEDIO URBANO	
CONTINUIDAD URBANA	5
SERVIDUMBRES	5
ESTRUCTURA URBANA	
USOS DEL SUELO	
RESIDENCIAL	6
EQUIPAMIENTOS	6
COMERCIO	7
ACTIVIDADES I+D	7
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	8
ESPACIOS LIBRES	
PLAZAS	8
NATURALEZA EN LA CIUDAD	9
HUERTOS URBANOS + VIVEROS FORESTALES	9
FORMA DE LA CIUDAD	
EJES VISUALES	10
CABECERAS	10
PUERTAS ÁMBITO	11
MOVILIDAD	
MOVILIDAD Y TRANSPORTE	
RESERVA VIARIA VEHÍCULOS A MOTOR	12
TRANSPORTE NO MOTORIZADO	12
TRANSPORTE PÚBLICO MOTORIZADO	13
TRANSPORTE PRIVADO MOTORIZADO	13
FLUJOS DE ENERGÍA Y MATERIA	
ENERGÍA	
CONSUMO	14
PRODUCCIÓN	14
AGUA	
PLUVIALES	15
ABASTECIMIENTO	15
SANEAMIENTO	15
RESIDUOS Y EMISIONES	
POLUCIÓN DEL AIRE	16
RUIDO	16
RESIDUOS SÓLIDOS Y GASEOSOS	16
MATERIALES	
TIERRA	17
OTROS MATERIALES	17
SOCIALES	
SOCIALES	
AUTONOMÍA	18
SEGURIDAD	18
EMPLEO	19
PARTICIPACIÓN	19

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia	
IMPLEMENTACIÓN TERRITORIAL									
RELIEVE Y PAISAJE 	<ul style="list-style-type: none"> -Puesta en valor del recurso paisaje como elemento caracterizador de la actuación -Mantener y potenciar con la ordenación los referentes visuales de los cerros de La Miranda y del Cristo del Otero (aterraza visual de la ciudad). -Referenciar los rasgos y perfiles propios del paisaje territorial palentino. -Información sobre identidades paisajísticas en Palencia-URBAN 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Incorporar los rasgos visuales de paisaje palentino: sistema vega-loma-cuesta-páramo-junto con sus elementos, como un patrón o motivo de reposición dentro del conjunto de los dos sectores. Ejercicio de diseño de volumetrías en cada sector, modulación de volúmenes construidos frente a los viarios y zonas con potencial de visualización. -Apoyo artificial, mediante el sistema de recintado de parcelas, del perfil natural del territorio. -Repetición de los patrones de paisaje en la franja de zona verde junto al canal de Palencia, especialmente en el diseño de los itinerarios y plantaciones de arbolado. Enlace o mantenimiento de un rasgo que implique continuidad entre el cerro del Cristo del Otero y la franja verde del canal. -Integración entre el paisaje natural circundante y el de los dos ámbitos con la creación de un "tercer hito", junto al Cerro del Otero y su gemelo. -Mantenimiento de la colada, 	<ul style="list-style-type: none"> -Definición de los elementos de identidad territorial base para la ordenación -Recuperación Cristo Otero, Cerro de Juanillo -Incorporación de los cerros y del Canal a las perspectivas urbanas -Creación Aula de la Naturaleza URBAN en proximidad a los cerros 	<ul style="list-style-type: none"> -Porcentaje conservado de urbanización y acondicionamiento paisajístico. -Dirección del viario principal en ejes que enfoquen los cerros del Cristo del Otero y el frente de La Miranda. -Canalización visual entre éstos últimos y la percepción de los rasgos de vega (alineación de chopos de ribera, linealidad, intuición del cauce, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> -Inicio de la planificación- -Diseño, Normativa para el proyecto de urbanización y Seguimiento 	RUCyL*: - Art.5.T.3.b) 4º/5º -Art.30.b) -Art.111.4º)	 <i>Estructura paisajística madrileña de Cerros Testigos</i>  <i>Parque de colinas de La Gavia (Toyo Ito)</i>  <i>Proyecto PRAE (Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León)</i>	
CONTINUIDAD TERRITORIAL 	<ul style="list-style-type: none"> -Mantener la continuidad de diverso tipo, entre el ámbito y su entorno -Eliminar el efecto barrera del desarrollo del sector en relación al territorio circundante. 	-NO	<ul style="list-style-type: none"> -La vía pecuaria Colada del Camino Viejo a Fuentes de Valdepero, mantiene su trazado íntegramente, sumándose como referente paisajístico y funcional de espacio libre, al discurso del carril bici. -El tramo que discurre al este del sector industrial queda excluido del ámbito, pero se mantiene como referencia territorial en el límite. -El Canal, como estructura lineal territorial preexistente se mantiene como referencia paisajística al oeste del ámbito industrial, estructurando un gran parque urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> -Existencia de itinerarios continuos desde espacios libres urbanos hasta el entorno natural (y posibilitando la interconexión entre ámbitos naturales exteriores) -Mantenimiento de la estructura de itinerarios rurales. -Identificación de elementos de referencia para los recorridos en el barrio -Apoyo con itinerarios estructurantes (carril-bici) a la red de itinerarios territoriales 	<ul style="list-style-type: none"> -Recomendaciones de urbanización para el tratamiento del Camino de la Miranda. -Mantenimiento de la estructura de itinerarios rurales. -Identificación de elementos de referencia para los recorridos en el barrio -Apoyo con itinerarios estructurantes (carril-bici) a la red de itinerarios territoriales 	<ul style="list-style-type: none"> -Nº de caminos rurales / cauces naturales que no continúan en el ámbito -Nº interrupciones internas de recorridos. -Anchura mínima recorrido 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño y normativa (proyecto de urbanización) -Diseño y normativa (proyecto de urbanización) 	-Kronsberg. Györ -Reglamento 78 -RUCyL*: -Art. 30.b) -Art. 141.f)4º	   <i>Canal de Castilla (y Centro de Interpretación del Canal)</i>

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
IMPLEMENTACIÓN TERRITORIAL								
OCCUPACIÓN DE SUELO	<ul style="list-style-type: none"> -Reducir la ocupación del suelo (y, en consecuencia, la huella ecológica) -Liberación de suelos para usos naturalizables. -Favorecer el confort térmico en espacios públicos -Equilibrar el sistema de escorrentías por infiltración. 	<ul style="list-style-type: none"> -Reducción de la huella de las edificaciones residenciales, y de espacios pavimentados impermeabilizadores. -Diseño de superficies terizas y forestadas que contribuyan al confort climático. -El nuevo hito-atalaya en el Parque El Canal, define un lugar para el acopio de tierras sobrantes en la futura obra de urbanización, que contribuya a una optimización de los recursos generales. Equilibrio desmontes-terraplenes. 	-NO	<ul style="list-style-type: none"> -Reducción de las ocupaciones (huellas) de los edificios y de las infraestructuras de servicio -Desarrollo en base a alta densidad, posibilitando la reducción de ocupación. -Concentración de los ámbitos de grandes excavaciones por sótanos para garajes -Acotación de áreas pavimentadas -Incorporación de canales de escorrentía natural en viario estructurante 	<ul style="list-style-type: none"> -Recomendaciones para la promoción de suelo y vivienda en determinadas tipologías con garajes acotados en parcelas colectivas. -Recomendaciones para la urbanización de viario y condiciones para los espacios libres de parcela 	<ul style="list-style-type: none"> -Porcentaje suelo sin edificar -Nº viviendas por hectáreas -M² suelo edificable / habitante 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño -Normativa (Ordenanza y Proyecto de Urbanización) 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Prelim. T.V -Art. 5.b)^{3º} -Art.103. 1º/2º
MEDIO NATURAL								
VEGETACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> -Mantener especies locales -Recuperación de especies vegetales en espacios libres -Recuperación de prácticas locales de cultivos ligadas al suelo con producción agraria y forestal -Incorporación de itinerarios preferentes arbolados 	<ul style="list-style-type: none"> -Creación de un parque urbano, que se integra en la red de espacios naturales que, como suelo rústico de protección, bordea el ámbito industrial y enlaza con el S.G. de espacios libres del P.G. La forestación de estos espacios libres propuestos, incluye la recreación de un borde fluvial de meseta en base a la estructura de alameda, primera vega cultivada y segunda vega. Incorporación de explotaciones agrícolas y forestales. -Integración itinerarios vegetados relacionando ámbitos de vegetación autóctona y no tratados -Participación de la vegetación de áreas privadas en la iniciativa de forestación. 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Incorporación e incremento de la biomasa en los sectores. -Consideración global del control del confort climático ligado a la vegetación -Mantenimiento total de la vegetación existente y uso de especies foráneas en las "repoplaciones" -Localización estratégica de áreas arboladas (criterios de protección y de apoyo a otras claves urbanísticas). -Participación privada en la iniciativa de forestación. 	<ul style="list-style-type: none"> -Recomendaciones para el proyecto de urbanización, diseño y especies a utilizar. Líneas y masas de arbolado -Manejo de la vegetación existente y uso de especies foráneas en las "repoplaciones" -Localización estratégica de áreas arboladas (criterios de protección y de apoyo a otras claves urbanísticas). -Participación privada en la iniciativa de forestación. 	<ul style="list-style-type: none"> -Porcentaje de árboles eliminados: 0% -Porcentaje de itinerarios arbolados -Porcentaje de nuevas áreas forestadas -Distancia mínima a espacios vegetados 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño -Normativa de Espacios Libres y de Usos Lucrativos 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Art.5.3ºb) -Art.30.b) -Art.111.5º -Art.141.f)2º
MEDIO NATURAL								
 <p>Estrategia densificación Benidorm. MVRDV</p>								
 <p>Ecobarrio Bad. Integración zonas verdes</p>								

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia	
IMPLEMENTACIÓN TERRITORIAL									
HIDROLOGÍA  <i>Sistema hidrológico (vertientes y escorrentías naturales)</i>	<ul style="list-style-type: none"> -Incorporar la dirección de drenaje general como un criterio más en la ordenación urbanística de los sectores. Valorar los caudales que afectan al conjunto en caso de precipitaciones para un periodo de retorno de 100 años. -Dimensionar un sistema de drenaje de pluviales y de recogida de aguas que se incorporan a cada sector. Aprovechar en la medida de lo posible los aportes de agua externos e internos para riego de espacios libres-zonas verdes públicas. -Ordenación de Infraestructuras: red de pluviales con un colector que garantiza el desague de los caudales punta. Establecimiento de aljibes, balsas para riego de zonas verdes. 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Valorización de la recogida selectiva de pluviales. -Partiendo de una situación de escorrentías estacionales importantes (el sector acoge no sólo el agua directamente captado, sino además la de los ámbitos contiguos al norte y este); se propone una ordenación viaria que incorpora canalización superficial de dichas escorrentías, además de una red enterrada en respuesta a momentos de mayor captación. -Como parte del "sistema agua" se plantea una reutilización de la captación para el mantenimiento de los espacios libres, y una zona de laminación en las cotas inferiores (integrada dentro de la zona verde principal): retención natural -Se refuerza el carácter de la Acequia de Palencia como referente hidrológico-cultural del ámbito. 	<ul style="list-style-type: none"> -No existe un cauce principal. Drenaje por arroyada superficial y por un sistema de caceras entre parcelas de cultivo. Circulación de agua en caso de fuertes lluvias. Pendiente favorable. Dirección NE-SO, de las cuestas de la Miranda y los cerros hacia la vega del río Carrion. Existencia de un drenaje que es preciso resolver. -Integración en la sección viaria de canales para la recogida superficial de escorrentías 	<ul style="list-style-type: none"> - Recomendaciones para el proyecto de urbanización -Ligar los depósitos y aljibes en las zonas verdes; localización apropiada para el establecimiento de una red de riego por goteo o sistema de uso eficiente del agua. -CTE (suministro agua) 	<ul style="list-style-type: none"> -Porcentaje de longitud de cauce canalizado (m): 0% -Adaptación de la red de recogida artificial a las condiciones topográficas de partida 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño y normativa (proyecto de urbanización) -Normativa (ordenanza) de usos residenciales: condiciones de los espacios libres 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Art.30.b) -Art.111.5º 	 <p>GESTIÓN DEL AGUA EN ZONAS PÚBLICAS</p>   <p><i>Colectón agua Kronchorf (Hannover)</i></p>

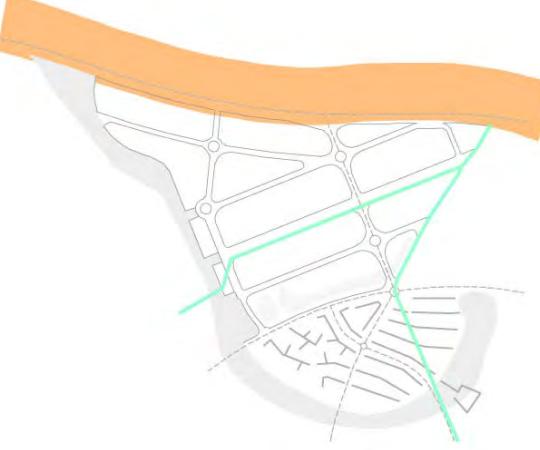
MEDIO URBANO

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
CONTINUIDAD URBANA 	<ul style="list-style-type: none"> -Conexiones con la ciudad actual y futuros desarrollos previstos por el Plan General -Apoyo de itinerarios no motorizados a la estructura viaria del Plan General -Los accesos viarios principales, enlazan con la Ronda Norte, a tratar como vía urbana. -Estructura de usos que propicia la continuidad urbana entre los nuevos sectores, entendiendo la complementariedad de usos productivos y residenciales. -Las conexiones rodadas con la ciudad actual se resuelven mediante enlaces con la futura Ronda Norte, el Camino de la Miranda y la calle Venezuela. -Se considera la continuidad con el tejido residencial existente al sur, mediante la prolongación del trazado viario y el remate con la nueva pieza del sistema de espacios libres y de dotaciones locales. -Se prevé una reserva viaria que posibilite, la reconsideración de la propuesta de enlace con la A-65 y con el futuro Parque Tecnológico previsto en el P.G. (continuidad apoyada además por un eje principal de la estructura productiva propuesta). 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Continuidad de los itinerarios actuales en el barrio del Cristo y el Sector residencial 4, tanto rodados como peatonales -Consideración global de los sistemas de equipamientos y espacios libres integrados con los existentes y los previstos. -Coexistencia de usos compatibles: grapado de actividades complementarias 	<ul style="list-style-type: none"> -Pautas de calmado de tráfico y diseño viario para provocar niveles de seguridad aceptables en el enlace de distintos ámbitos urbanos -Nº de calles estructurantes que no continúan en el interior del ámbito, en la ciudad actual y previsiones de planeamiento de rango superior: tendente a 0 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño y normativa -Proyecto de urbanización 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Prelim. T.V -Art.5.T3.b)^{6º} -Art.30.b) -Art.105.c) 	 	<p>Plot Urban Plan. Valby_Copenhagen.</p>

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
-----------	---------------------	-------	---------------------	----------------------------------	-------------	--------------------	---------------------	------------

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

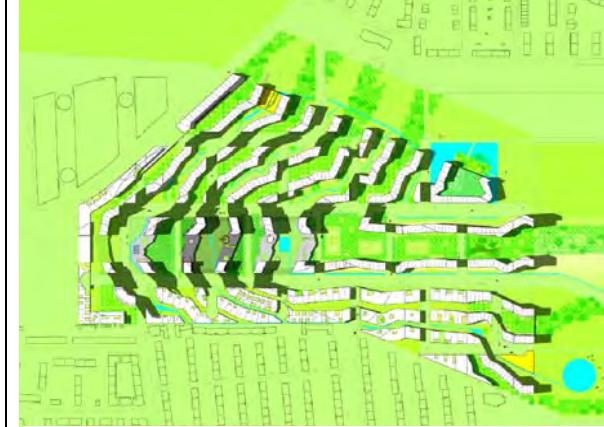
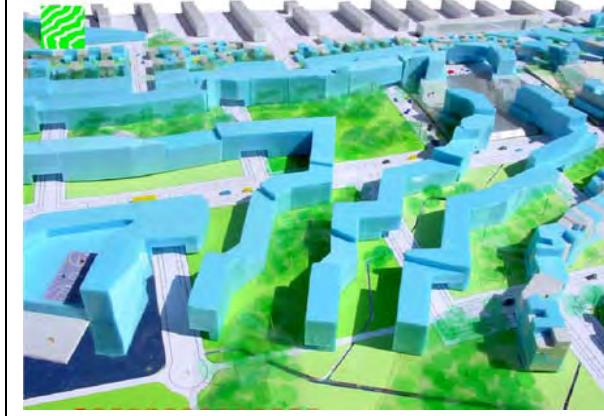
SERVIDUMBRES 	MEDIO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> -Integración de las afecciones en las ordenaciones. -Utilización de las nuevas infraestructuras eléctricas (subestación) como elementos a integrar en el sistemas de espacios libres a modo de hitos urbanos -El parque urbano lineal permitirá la integración de aquellos elementos de infraestructuras básicas que puedan colaborar en la creación de nuevas referencias territoriales y urbanas (p.ej. la subestación eléctrica, la est. de tratamiento de residuos industriales y urbanos, ...) -La vía transversal-paisaje del sector industrial incluirá en su sección más "blanda" la integración del oleoducto con sus afecciones espaciales, y la ordenación del sector residencial se pautará en base a mantener el trazado existente de la aducción de agua. Incorporación al diseño urbano de las servidumbres de la A-65 (retranqueo línea edificación). -Las líneas áreas de A.T. se retranquearán (o soterrarán) a su paso por el sector residencial -Aprovechar el retranqueo de la autopista para la puesta en valor del enclave como fachada vegetada de una industria escaparate de valor añadido 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Valoración de las servidumbres generadas por las infraestructuras que atraviesan los ámbitos -Reducir el coste del traslado de infraestructuras del ámbito. -Reducción de las afecciones agresivas generadas por las servidumbres -Singularización de los proyectos de infraestructuras energéticas con proyectos urbanos (subestación eléctrica, central de cogeneración) 	<ul style="list-style-type: none"> -Recomendaciones para el proyecto de urbanización -Apoyo de tecnologías avanzadas en la conformación de piezas con afecciones 	<ul style="list-style-type: none"> -Huella del ámbito afectada por servidumbres (% respecto a las afecciones de origen) -Reducción en la valoración económica (respecto a estrategias estándar) de la integración de servidumbres 	<ul style="list-style-type: none"> -Normativa: pautas de urbanización interior y criterios de diseño de elementos afectados (para su integración) 	<ul style="list-style-type: none"> -R. D. 1812/1994, de 2 de Septiembre, Reglamento General de Carreteras. 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Art.30.b) -Art.105.c) -Art.138.b) -Art.141f)3º/4º



Wos 8. Central eléctrica rockódromo

USOS DEL SUELO

ESTRUCTURA URBANA

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
RESIDENCIAL	<p>-Mezcla tipológica con espacios libres asociados</p> <p>-Posibilitar un alto porcentaje de viviendas con aprovechamiento integrado de energías pasivas.</p> <p>-Variedad en el paisaje urbano</p> <p>-Integración de estructuras lineales con otras en red, de complejidad urbana.</p> <p>-Integración del uso residencial con otros usos urbanos generadores de empleo y servicios.</p>	<p>-Trama residencial conectada con el consolidado actual, barrio del Cristo y extensiones, sin fracturas ni fronteras.</p> <p>Se apuntan las trazas de nuevos viarios para actuaciones aledañas, PERI 1 Huérfanos.</p> <p>-Localización de un área preferente para vivienda de promoción libre (20%), que permita una definición de parámetros diferenciales en su gestión.</p> <p>-La edificación posibilita alto porcentaje de viviendas pasantes de crujía 14,5 metros, 6 plantas máximo y soleamiento óptimo (4 horas de sol en solsticio de invierno)</p> <p>-La parte en proximidad con la Ronda Norte se ordena con piezas torre de hasta 8 plantas de altura, utilizadas como hitos urbanos.</p>	-SI	<p>-Trama residencial que permita el desarrollo de proyectos de edificación que incorporen sistemas eficaces en captación y gasto energético.</p> <p>-Generación de viviendas confortables.</p> <p>-Variedad tipológica en la edificación y espacios libres asociados</p>	<p>-Programas de vivienda para colectivos específicos, con apoyos públicos.</p> <p>-CTE</p>	<p>-Diseño, Normativa (usos)</p>	<p>-Reglamentos técnicos (estatales y autonómicos), de edificación y urbanización.</p> <p>-Plan Director de Vivienda de Castilla y León 2002-2009</p> <p>-Decreto 64/2006 y Orden FOM/785/2008: Plan de Vivienda Joven Castilla y León</p> <p>-Registro Oficial de Demandantes de la Junta de Castilla León, coordinados con la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Palencia.</p>	  <p>Plot_dbf (Deutsche Bank Frankfurt Housing quarter)_Frankfurt</p>

USOS DEL SUELO

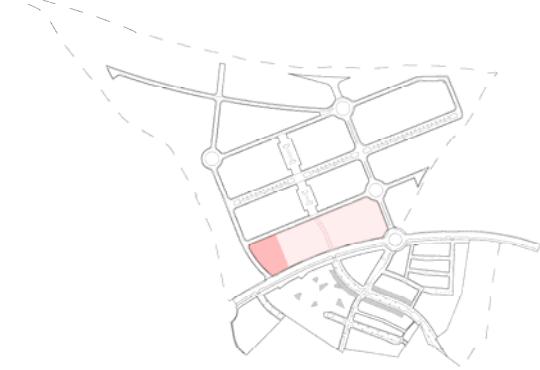
ESTRUCTURA URBANA

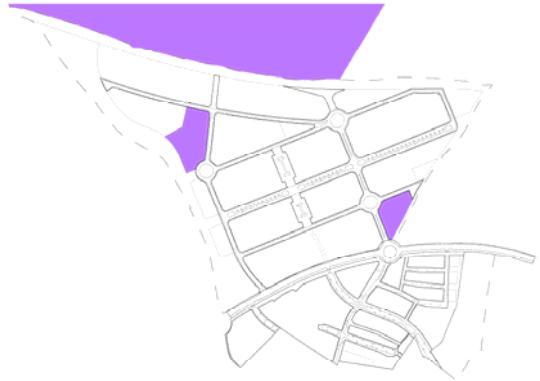
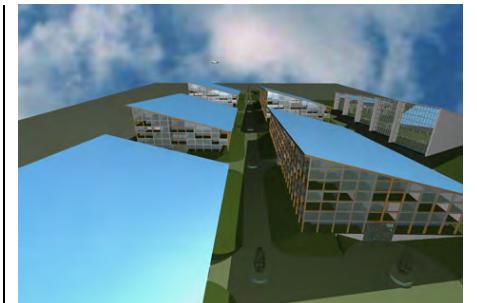
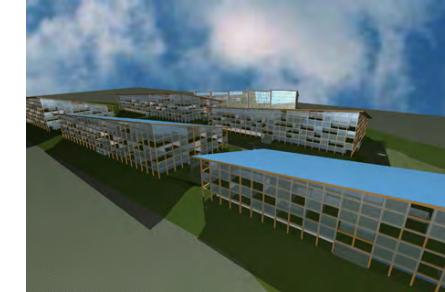
EQUIPAMIENTOS



Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
-----------	---------------------	-------	---------------------	----------------------------------	-------------	--------------------	---------------------	------------

<p>-Presencia cercana a la residencia del equipamiento local</p> <p>-Carácter de los equipamientos aislados.</p> <p>-Integración de equipamientos en la trama edificada</p> <p>-Equipamientos ligados a espacios estanciales-plazas, complementando funciones.</p> <p>-Variedad funcional-tipológico-dimensional de las dotaciones</p> <p>-Integración de piezas de servicios urbanos avanzados.</p>	<p>-Los equipamientos son piezas singulares en la trama urbana. Apoyan instalaciones existentes (ETAP actual), la red de equipamientos generales y las grandes dotaciones de los nuevos sectores). Evitan la fractura de tramas urbanas y contribuyen a una identificación de lugares que apoyan la percepción singular de los recintos urbanos por parte de sus usuarios. Se integran con el s. espacios libres en un afán de sumar sinergias de espacios convivenciales.</p> <p>-Hacia el Parque El Canal se vierten piezas importantes de equipamiento, forzando los accesos desde este para generar un frente de fachadas singulares que complete esta pieza urbana de gran tamaño.</p> <p>-El equipamiento exento proporciona apoyo al s. local y general de la ciudad.</p> <p>-El equipamiento entre medianeras aporta a la nueva trama una hibridación de usos en 3D. Las piezas dotacionales permiten, mediante soluciones singulares, resolver las conexiones norte-sur mediante itinerarios peatonales.</p> <p>-Se integra equipamiento de carácter tradicionalmente residencial en áreas productivas, dando respuesta a las nuevas dinámicas socio-laborales de la población.</p> <p>-Apoyo de temas de sostenibilidad (energía, movilidad, ...) con piezas de oportunidad dotacional</p>	<p>-SI</p>	<p>-Dotación suficiente, superando mínimos de Reglamento</p> <p>-Accesibilidad total en equipamientos</p> <p>-Accesibilidad preferente en itinerarios escolares y deportivos</p> <p>-Diversificar el uso de equipamientos en las zonas industriales</p> <p>-Complementariedad de usos para optimizar recursos de mantenimiento público.</p> <p>-Compatibilidad de usos y sub-usos en el desarrollo final de cada pieza.</p> <p>-Posibilidad de adaptación de una pieza emblemática dotacional (fundamentada en la Estrategia Urban) como clave de integración (ambiental y social) del nuevo barrio con los colindantes.</p>	<p>-Posibilidad de gestión adaptada a las condiciones municipales</p>	<p>-Superficie construida [m²] : >250m</p> <p>-Distancia a transporte público: <500m</p> <p>-Distancia a vivienda, transporte público.</p>	<p>-Diseño y Normativa (usos)</p> <p>-Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento</p> <p>-Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento</p> <p>-Diseño y Normativa (usos)</p>	<p>-Estándares, L.Suelo (Reglamento 78)</p> <p>-Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento</p> <p>-RUCyL*: -Art.83.1.e) -Art.92. -Art.95.T.2.b) -Art.106 -Art.1282.e)</p>	 	<p>Edificio mixto: vivienda, centro ancianos, guardería. Guade-Valby (Dinamarca)</p>

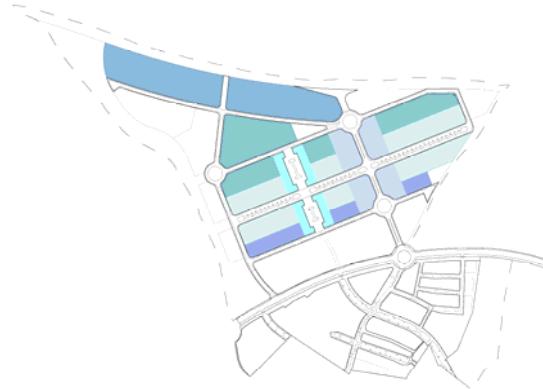
Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
ESTRUCTURA URBANA								
COMERCIO  USOS DEL SUELO	<p>-Creación de un centro de atracción urbana palentina (interés estratégico) mediante comercio integrado pequeño-mediano. Incluye hotelero-hostelero y espectáculos</p> <p>-Incorporar comercio de uso diario a la trama residencial potenciando el abastecimiento sin dependencia del coche, apoyado en la estructura de espacios libres (plazas urbanas)</p> <p>-Posibilidad de variedad tipológico-dimensional en las piezas comerciales</p>	<p>-Los usos terciarios aparecen como usos integradores de ambos sectores, grapando el industrial con el residencial. Las fachadas principales a la ciudad actual se resuelven mediante grandes piezas de actividad urbana: comercial de tipo medio apoyado con semillas de pequeños comercios, terciario y hotelero; provocando áreas de centralidad, gestándose con vocación de singularidad, habida cuenta del valor de posición que Palencia juega en el entorno comarcal.</p> <p>-El sector industrial incorpora en su estructura un eje de industria escaparate que apoya el esquema N-S, que se prolonga con un frente principal en la fachada a la A-65.</p> <p>-En el sector residencial, actividades distintas se localizan en el eje comercial, continuación de la C/ Venezuela, hasta abrirse y atomizarse una vez pasado el Camino de la Miranda, conectando a la Ronda Norte y convirtiéndose en el comercial medio que ofrece el sector de actividades</p>	SI	<p>-Estructura comercial a dos niveles, la diaria (apoyando las actividades domésticas que integren ámbitos aledaños) y la local, con significación- atracción en Palencia</p>	<p>-Superficie construida: 3m² /vivienda</p> <p>-Distancia a viviendas: <250 m</p>	<p>-Diseño y Normativa (usos)</p>	<p>-RUCyL*: -Art.5.T.3.b)</p>	 

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
ESTRUCTURA URBANA								
ACTIVIDADES I+D  USOS DEL SUELO	<p>-Integración de actividades de formación universitaria e investigación, complementadas con el inicio del acceso a la esfera laboral, incubadora de empresas, centros de formación con formación a los emprendedores.</p> <p>-Centros de formación en oficios (ciclos medios de formación)</p> <p>-Integración de viveros en parque Canal como explotaciones de investigación</p> <p>-El sector de actividades económicas se proyecta integrando una pieza de localización preferente dedicada a la implantación de la Universidad, como germen de capacidades productivas y de empleo de alto valor añadido; más una pieza de explotación lucrativa directamente calificada como Parque Científico.</p> <p>-Este ámbito, con gran visibilidad desde la variante y presencia emblemática con valores paisajísticos, se caracteriza también como interfase de un segundo ámbito más claramente tecnológico a desarrollar al norte del sector, según el P.G.</p>	-SI	<p>-Dotación suficiente para hibridar usos formativos con laborales, incorporando la investigación, el desarrollo y la aplicación de los proyectos</p> <p>-Incorporar un elemento de innovación dinámica en el sector de actividades económica..</p> <p>-Accesibilidad desde la ciudad actual y futura.</p> <p>-Integración de actividades formativas y apoyos al tejido productivo: Vivero de Empresas; apoyando la inserción de actividades I+D a la industria tradicional</p>	<p>-Superficie construida.</p>	<p>-Diseño y Normativa (usos)</p>		 	

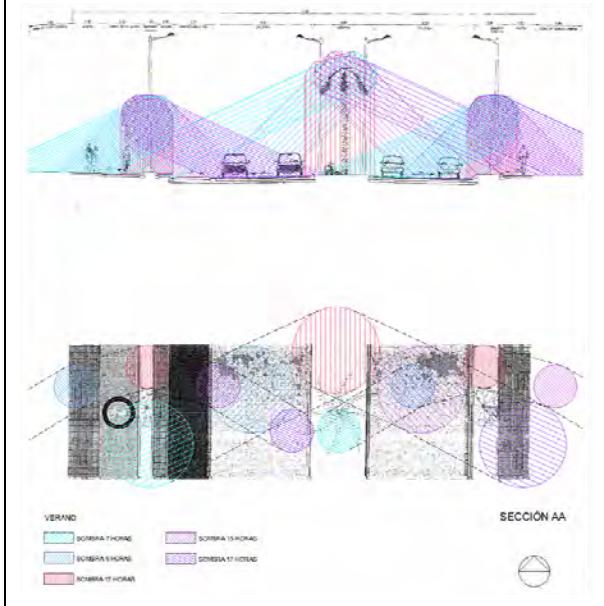
ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

ACTIVIDADES ECONÓMICAS



Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
	<ul style="list-style-type: none"> -Recintos de actividades y tipos de parcelas variados -Presencia cercana de lugares de trabajo para residentes -Industria escaparate con posibilidades de hibridación terciaria -Automoción y agroalimentaria como áreas predominantes en la planificación inicial 	<ul style="list-style-type: none"> -El uso productivo (actividades económicas), aprovecha las sinergias que plantea el sector continuo residencial (foco atractor también de sectores residenciales ya consolidados). Se plantea una diversificación en el tamaño de parcelas, propiciando la implantación de actividades presentes en el lugar en clave de continuidad; permitiendo además la oferta de recintos especializados por gremios. -Se proyecta la posibilidad de particularización del tejido propuesto en base a dos sectores con interés en el lugar como es el Agropecuario y el de Servicios al Automóvil; sin menoscabo de otras actividades productivas, y con la caracterización de producto avanzado que ofrece la coexistencia con el I+D 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> --Dotación suficiente para la diversificación de lugares de empleo con especialización espacial, diferenciada de los actuales recintos industriales en Palencia. -Incorporación de áreas de industria escaparate, con fuerte presencia desde la A-65. -Activación adicional y general del ámbito mediante la coexistencia con una importante pieza terciaria y elementos de equipamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> -Políticas de empleo público (iniciativas municipales) -Sup. construida. -Distancia a viviendas: 1/trabajador aut. 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño y Normativa (usos) 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Art.5.T.3º.b) -Art.103.b.2º -Palencia Industrial. Diputación Palencia 	 <p>Polígono industrial Navarra</p>
	<h4>PLAZAS</h4>  <ul style="list-style-type: none"> -Suficiencia de lugares de uso público al aire libre -Accesibilidad total de espacios convivenciales -Creación de grandes espacios de relación con oportunidad para eventos locales y comarcales -Confort térmico en el espacio público -Creación de una plaza URBAN integrada en los barrios del Cristo y Palencia Norte, apoyada en el aula de naturaleza. -Refuerzo del nexo entre actividades productivas y 	<ul style="list-style-type: none"> -En el sector residencial las piezas dotacionales insertas en la trama permiten, mediante soluciones singulares, resolver las conexiones norte-sur mediante itinerarios peatonales, creando pequeñas plazas junto a los lugares de mayor afluencia de población, con la creación de lugares cubiertos frente a climatologías adversas. -El sistema de plazas de mayor tamaño aparece apoyando la zona comercial. -En el sector productivo surge una "plaza industrial" central en un espacio al que ofrecen fachada comercios y pequeña industrial, compartiendo aparcamientos en horario complementario, propiciándose un control de fachadas con proyectos singulares y un uso transitorio del ámbito libre en forma de mercadillos y/o ferias temporales. 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Sistema de Itinerarios peatonales accesibles con espacios de estancia asociados. -Presencia cercana de lugares con soleamiento directo todo el año. -Mecanismos de activación de los espacios públicos resultado de la ordenación de usos colindantes. -Variedad de tipos y tratamientos de ámbitos públicos abiertos, con posibilidad de activación diferencial espacio-temporal 	<ul style="list-style-type: none"> -Sup. construida [m²]: 6m²/viv. -Distancia a viviendas: <250m. -Horas de sol: 2 horas mínimo -Sup. construida [m²]: >150 m² / ha Distancia a viviendas: <500m 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño y Normativa (Usos y Proy. Urbanización) 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Art.83.1.d) -Art.92 -Art.105 	 <p>Plaza ("Flores en el Ático")</p> 

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
ESTRUCTURA URBANA								
NATURALEZA EN LA CIUDAD USOS DEL SUELO	<ul style="list-style-type: none"> -Integración de espacios de naturaleza en la ciudad. -Presencia de espacios libres en los entornos domésticos, residenciales y de empleo -Biodiversidad vegetal -Calidad de los espacios libres: dimensionado y funcionalidad 	<ul style="list-style-type: none"> -Red de zonas verdes y espacios libres proyectada con criterios de eficiencia y racionalidad. Forestación de porte en lugares prioritarios (adaptados a la fragilidad de otros usos coexistentes), y proponiendo escalas diferenciadas: desde el Parque Urbano del Canal, pasando por el eje verde transversal de la zona industrial (que posibilita servir con proximidad la mayor proporción del espacio urbano productivo, hacia el borde este forestado en contacto con la vía pecuaria), pasando a la pequeña escala de acompañamiento del espacio público local (plaza industrial). -En la zona residencial, la ordenación en filamentos de lo construido, posibilita el entendimiento fluido en relación a las zonas libres, desde cualquier punto de la trama (a partir del verde privado, pasando por los recintos más locales de espacios libres hasta la escala de pieza de S.G. verde al este. 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Dotación general para la ciudad de lugares de uso público al aire libre con vegetación -Accesibilidad total desde la trama residencial e industrial a los espacios libres con confort climático, favoreciendo su utilización frente a otros espacios de consumo. -Sinergias en la concepción de Naturaleza Urbana: entendimiento global de la contribución de los espacios libres de parcela privada al paisaje común. -Integración artística de elementos de referencia natural en los cerramientos. 	<ul style="list-style-type: none"> -Superficie mínima. -Distancia a viviendas. -Tamaño mínimo. % espacios verdes ($S > 3$ ha. $D > 100m$) 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño, Normativa (p. urbanización) y Seguimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> -Reglamento 78 -RUCyL*: -Art.83.1.d) -Art.92 -Art.105.c) -Art.128.2.d) -Art.141.f)²⁰ 	  <p>Estudio de vegetación para el confort ambiental. El Toyo (Almería). M. Luxán</p>

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
ESTRUCTURA URBANA								
HUERTOS URBANOS VIVEROS FORESTALES  USOS DEL SUELO	<ul style="list-style-type: none"> -Diversificar los usos en espacios libres públicos -Incorporación de piezas de paisaje productivo ligado a usos lucrativos. -Minimizar el coste de mantenimiento de espacios colectivos públicos, con ámbitos productivos. -Apoyo del paisaje urbano con iniciativas de producción agrícola que permitan las explotaciones tanto institucionales como de escala vecinal local, a través de : <ol style="list-style-type: none"> 1. explotaciones planificadas (sistema de huertos urbanos municipales) para un ámbito local y municipal 2. huertos en espacios libres residenciales (ligados a los ámbitos de las comunidades de vecinos) -Articulación del concepto de PAISAJE ACTIVO, participado por los usuarios -Espacios de investigación y aprendizaje de naturaleza en la ciudad -Creación de un sistema urbano singular, de referencia territorial y urbana -Recuperación de actividades 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Sistema de espacios libres públicos fragmentados en unidades de gestión que apoyan el proyecto general URBAN mediante espacios productivos urbanos con soporte de producción agrícola, formativa e informativa del territorio y sus recursos. Todo ello incorporado en un espacio diario de residencia y empleo. _Creación de un sistema urbano de referencia municipal con capacidad para actuaciones vecinales de producción agroalimentaria. 	<ul style="list-style-type: none"> -Elaboración de programas específicos integrados, formativos, productivos. -Monitorización de explotaciones con afán divulgativo y replicable. -Inicio de experiencias locales de promoción del empleo local 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño, Normativa (usos y proyecto de urbanización) y Seguimiento 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Art.83.1.d) 	 <p>Big Kiev.</p> 	

FORMA DE LA CIUDAD

ESTRUCTURA URBANA

EJES VISUALES



Objetivos

Criterios de diseño

URBAN

Descripción general

Medidas de apoyo al planeamiento

Indicadores

Fase de aplicación

Fuente (regulación)

Referencia

-Apoyar la creación de un nuevo paisaje urbano mediante pautas de organización de elementos urbanos que admitan soluciones pormenorizadas de proyectos bajo una directriz global

-Mecanismo de conexión de ámbitos-sectores basado en la continuidad paisajística

-Definición de elementos que aportan recualificación al paisaje industrial: el Parque El Canal, con final en perspectiva de las calles este-oeste, el control visual del eje principal, mediante una "arquitectura simbólica" destinada a vivero de empresas y centro de formación al comienzo (en su relación con el barrio residencial) y un uso de gasolinera en el fondo (en su posible conexión con el Parque Tecnológico).

-La tercera pieza emblemática: la Universidad, define el fondo visual del eje oeste, también foco perspectivo desde la autopista.

-En el control de la perspectiva urbana, la integración de tramas actuales y futuras se resuelve mediante una solución de continuidad lineal, a través de "filamentos urbanos" que atan lo antiguo con lo nuevo. Con esta directriz se arrastran usos del este al oeste, y en el acercamiento a la R. Norte, van modelando su estructura hasta convertirla en red, tamizando sus perspectivas en la conformación de un espacio público diverso. La escala urbana se ajusta al peatón (media altura), al medio (baja altura a espacios libres) y a caracteres diversos (torres conformando la fachada sur de la Ronda Norte).

-SI

-Incorporación en la estructura urbana de ejes formales y de usos pormenorizados que apoyen la singularidad de calles, con localización de arquitecturas que doten de identidad cada lugar mediante criterios de ordenación de perspectivas y alineaciones.

-Apoyo de aspectos formales en la configuración de ejes funcionales de la ordenación (integradores de la relación entre ámbitos conexos)

-Elección de determinadas parcelas para la localización de proyectos públicos representativos o emblemáticos.

-Utilización de energías alternativas en proyectos singulares de ejes visuales preferentes.

-Incorporación de temas de arte urbano a la delimitación de parcelas con sentido de unificación de perspectivas urbanas

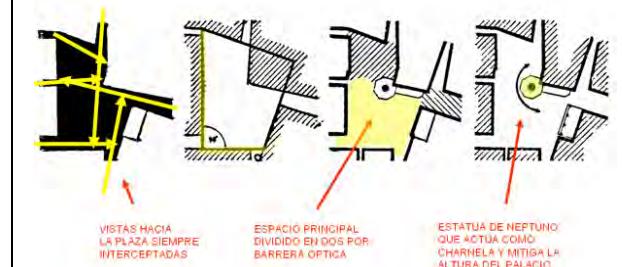
-Diseño y normativa (usos)

-Kevin Lynch:
"La imagen de la ciudad"

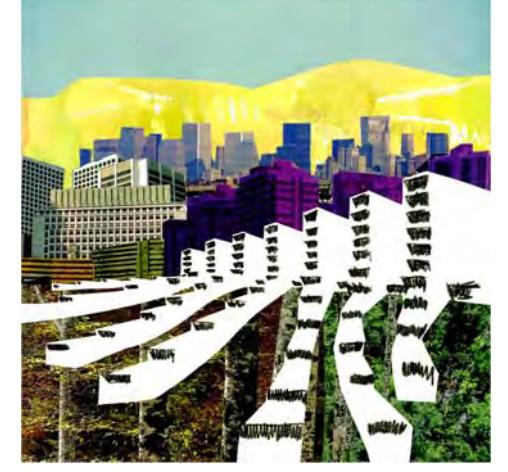


Eje Defense, París

FLORENCIA, PIAZZA DELLA SIGNORIA, ANÁLISIS VISUAL

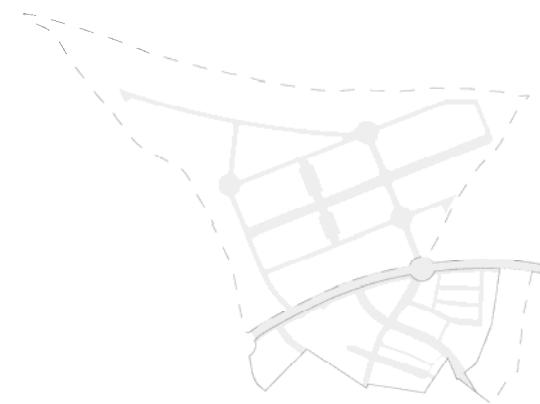
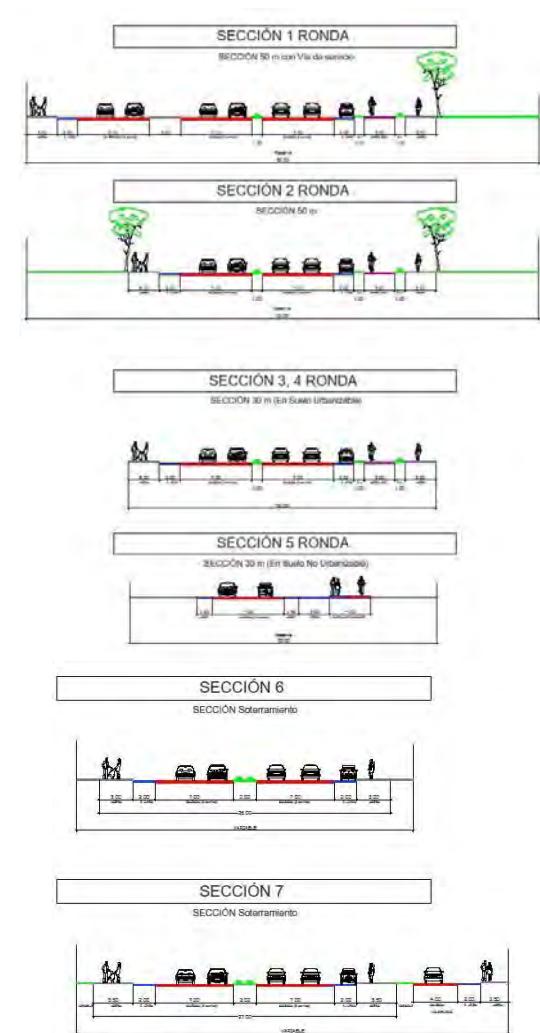


Análisis visual Plaza Signoría (Florencia)

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
ESTRUCTURA URBANA								
CABECERAS FORMA DE LA CIUDAD	<p>-Incorporación de un sistema singular de remates de edificación que singularice el nuevo barrio en el entorno del Cerro del Cristo</p> <p>-Control de proyectos en las fachadas urbanas principales, al ser las piezas de conexión con el resto de la ciudad, la Ronda Norte (especializada en terciario y comercio) y el Parque El Canal (con equipamientos).</p> <p>- La integración de la arquitectura urbana en el sistema de espacios libres aconseja la aparición de proyecto único coordinado y singular en los bloques cabecera; ícono del barrio.</p>	-SI	<p>-Introducción de ámbitos con ordenación singularizada en el continuo de zonas de ordenanza homogénea: minipolígonos de promoción unitaria, torres de vivienda joven, y cabezas residenciales equipadas en el frente al parque</p>	<p>-Elección de determinadas parcelas para la localización de proyectos públicos representativos o emblemáticos.</p> <p>-Utilización de energías alternativas en proyectos singulares de ejes visuales preferentes.</p> <p>-Posibilidad de incorporar piezas de oportunidad estratégica coyuntural como referentes arquitectónicos en el ámbito</p>		<p>-Diseño y normativa (usos)</p>		 <p>EUROPAN. Eduardo Belzunce</p>
PUERTAS ÁMBITO FORMA DE LA CIUDAD								
	<p>-Singularización del ámbito mediante la incorporación de piezas de uso y configuración emblemática en los accesos</p> <p>-Se plantea la conformación de elementos reconocibles de la identidad del barrio desde fuera de él, focalizados en los espacios de centralidad (entendidos como tal desde dentro del barrio), siempre ligados a la conformación de ejes visuales.</p> <p>La cabecera perimetral a la rotonda-entrada por la Ronda Norte a ambos ámbitos es confluencia de usos singulares a configurar con elementos-hito arquitectónicos, que simbolicen la entrada al ámbito y a la vez apoyen remates de itinerarios urbanos (Edificio Puente en la entrada industrial)</p> <p>-Los distintos elementos visuales en estas localizaciones (color, texturas y materiales elementos arquitectónicos, mobiliario urbano), permitirán homogenizar e identificar estas cabeceras como puertas del barrio en su concepción global.</p>	-NO	<p>-Incorporación de piezas singulares y dotacionales con valor estratégico y de referencia (hitos-puerta) representativo de los sectores: torres de vivienda joven y nodo de equipamiento en la Ronda Norte</p>	<p>-Iniciativas municipales: canalización de operaciones de arte urbano</p> <p>-Iniciativas privadas: singularización de actuaciones</p>		<p>-Diseño y normativa (usos)</p>		 <p>Edificio Puente: Sanyo Solar (exposición universal Aichi) forrado de 5000 paneles solares.</p>

MOVILIDAD

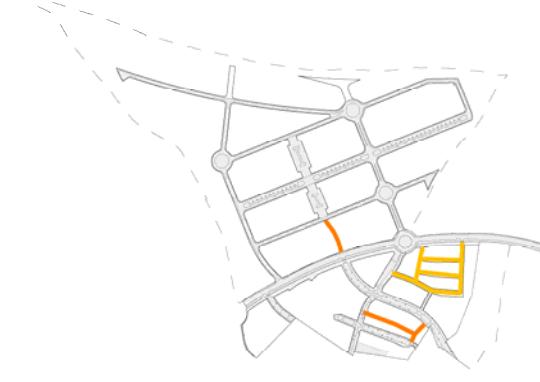
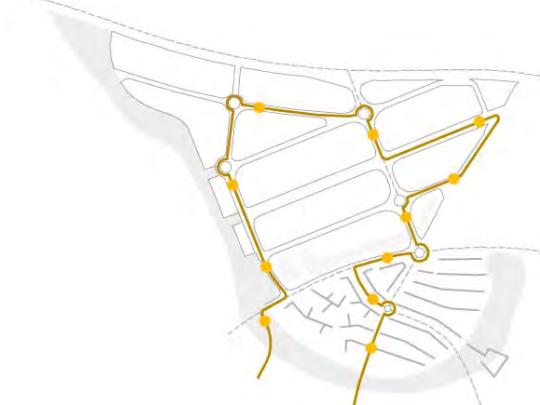
MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia	
RESERVA VIARIA VEHÍCULOS A MOTOR									
	<ul style="list-style-type: none"> -Reducción superficie exclusiva para vehículos motorizados -Ajuste estricto de la sección viaria dedicada a espacio de rodadura -Optimización de los espacios de aparcamiento sobre rasante -Previsión de espacios de aparcamiento y servicio para vehículos eléctricos como parte de una red de ámbito supralocal. -Previsión de áreas 30 en ámbitos residenciales 	<ul style="list-style-type: none"> -El ámbito industrial habrá de garantizar la fluidez de los tránsitos pesados optimizando los movimientos que se produzcan en la glorieta de acceso ppal. Se propone un sist. viario de primer orden en el que se reduzcan al máximo las detenciones por aparcamiento que puedan influir en retenciones acumuladas hasta la glorieta ppal. -Se diferencia una estr. de tránsitos N-S y una estr. de tránsitos con aparcamiento E-O. Los accesos complementarios al sector industrial se realizarían mediante enlaces simples (sin posibilidades de giro). -El segundo acceso permitiría la distribución de vehículos ligeros a las áreas de aparcamiento compartido, localizadas en superficie, destinadas a usos comerciales y terciarios, así como el acceso directo a las zonas de equipamiento junto al Parque del Canal. Se valora también de posibilidad de entrada y salida directa de los aparcamientos bajo rasante del área terciaria. -La estructura motorizada en el sector residencial se centraliza en los accesos a los aparcamientos y el eje comercial (en continuidad con el suelo consolidado), con áreas secundarias de coexistencia. 	-NO	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño del viario con máxima eficacia -Incorporación de pieza estratégica de estacionamiento, integradora de tecnologías híbridas y de mayor sostenibilidad en el uso del vehículo motorizado 	<ul style="list-style-type: none"> -Integración de tecnologías de última generación para la incorporación de actuaciones más sostenibles en el uso del vehículo motorizado (privados y de transporte de mercancías) CIVEH 	<ul style="list-style-type: none"> Porcentaje superficie transporte / total: <35% 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño -Pautas para el Proyecto de Urbanización 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Art. 92 -Art.95.T2.b) -Art.128.2.c) -IDAE: Guías técnicas 	 <p>Sección viaria futura P.G. Palencia</p> 

MOVILIDAD

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

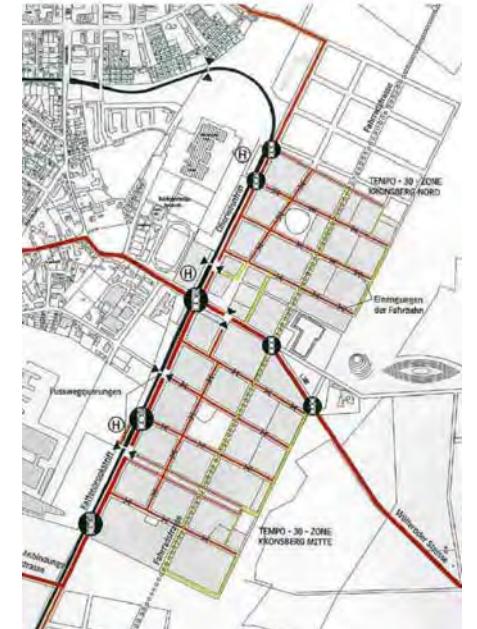
MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
TRANSPORTE NO MOTORIZADO								
 <p>TRANSPORTE NO MOTORIZADO</p> <ul style="list-style-type: none"> -Facilitar el transporte no motorizado Creación de un sistema de itinerarios para el transporte no motorizado apoyando la estructura urbana -Sistema de organización de usos y actividades posibilitas con la viabilidad y el afianzamiento de sistemas no motorizados -Se resolverán sus tránsitos evitando cruces con itinerarios pesados, especialmente en puntos de acceso. 	<ul style="list-style-type: none"> -La integración de usos residenciales e industriales en el planeamiento, nos permitirá la reducción de tiempos en los desplazamientos al trabajo, y la posibilidad de integrar modos eficaces no motorizados. -En consonancia también con determinaciones de P.G. se propone una red de carriles bici (y aparcamientos) integrada en la red general, potenciando los desplazamientos no motorizados de-hacia los nuevos sectores, normalizando estos modos en la ciudad. 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Crear una red de itinerarios con preferencia peatonal y ciclista. -Aumento del espacio para el peatón y la bici (y de las infraestructuras de apoyo) -Itinerarios arbolados. -Definición de áreas de actividad de prioridad peatonal y vía de coexistencia, áreas 30. 	<ul style="list-style-type: none"> -Forestación con especies de bajo mantenimiento y hoja caduca, e integración de mobiliario urbano en los principales itinerarios peatonales 	<ul style="list-style-type: none"> -Distancia a viviendas, esp. libre y equipamiento: <1000m. -Nº de interrupciones recorrido (calzadas, ...): tendente a 0. - Aparcamientos bici en equipamientos Públicos. -% ratio 50/50 total s. público 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño y Normativa (proy. Urbanización) y Seguimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: <ul style="list-style-type: none"> -Art.83.1.b) -Art. 92 -Art.95.T2.b) -IDAE: Guías técnicas 	 <p>Red bici Rivas Amsterdam</p>  <p>Aparcamiento bici</p>
 <p>TRANSPORTE PÚBLICO MOTORIZADO</p> <ul style="list-style-type: none"> -Facilitar el transporte público motorizado -Optimización de la red de transporte público, en relación con el trazado viario 	<ul style="list-style-type: none"> -Favorecido por la situación colindante de los ámbitos productivo y de empleo respecto de los residenciales, y la hibridación de usos posibles de ambos sectores, se apuesta por el proyecto de un esquema viario jerarquizado que integre una red de transporte público fluida y eficiente (reforzada en los ejes y además con criterios de proximidad a todos los usos y ámbitos). -Se propone la centralización de los espacios de aparcamiento privado no necesariamente ligados a la huella del uso residencial para provocar una mayor competitividad de los modos públicos de transporte. Se pretende además la integración de zonas de espera e intercambio de calidad dentro del espacio público. -Articulación de usos y equipamientos de manera integrada con la dotación de transporte público 	-NO	<ul style="list-style-type: none"> -Reducir la velocidad del tráfico -Dotar un nº de plazas máximo residentes. Reducir el nº de plazas en calle y B/R. -Aparcamientos públicos disuasorios con instalaciones avanzadas 	<ul style="list-style-type: none"> -Facilitar el acceso al empleo y a los distintos servicios y dotaciones a los diferentes grupos de usuarios, sin marginar a sectores más sensibles o desfavorecidos., priorizando los modos no motorizados. 	<ul style="list-style-type: none"> -% áreas residenciales (zona 30) [m2 suelo]: >60% -Plazas / viv.: <2,5. -Plazas en calle / viv.: <25% - 0,625x vivienda. -Plazas interior parcela / viv.: >10% - 0,25x vivienda. -Plaza B/R / viv.: <65% - 1,6x vivienda. -Distancia parada-viviendas: <250m 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño, y Normativa (Pr. Urbanización y Seguimiento). 	<ul style="list-style-type: none"> -Kronsberg: 0,8 pl./vivienda (1/3 B/R). -RUCyL*: <ul style="list-style-type: none"> -Art.5.T3.b)³⁰ -Art.83.1.b) -Art. 92 -Art.95.T2.b) -Art.128.2.c) 	 <p>Parada Bus. Expo Zaragoza 2008</p>  <p>Aparcamiento bici estación</p>

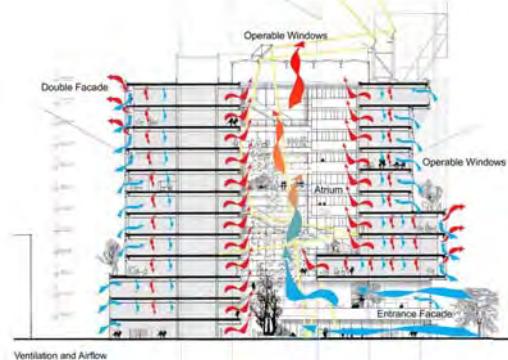


MOVILIDAD Y TRANSPORTE

MOVILIDAD

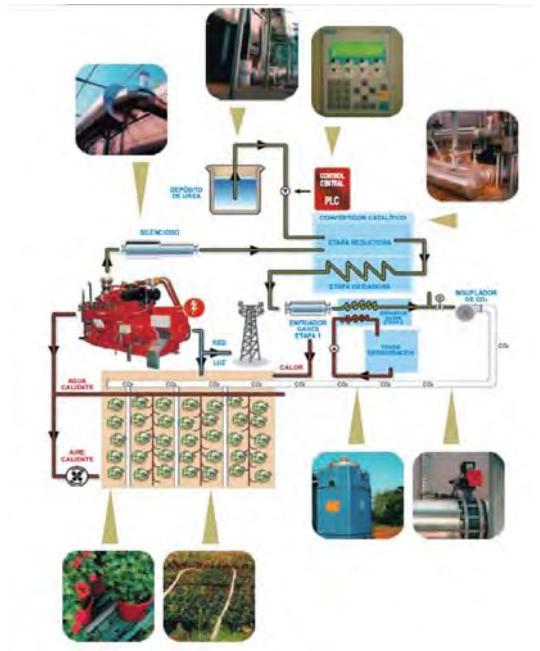
Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
TRANSPORTE PRIVADO MOTORIZADO	<ul style="list-style-type: none"> -Restricciones a la movilidad motorizada -Restricciones al aparcamiento -Reducción de emisiones contaminantes a la atmósfera <p>-Se proyecta una red viaria optimizada para los flujos poblacionales previsibles, sin exceder (ni siquiera en la previsión de espacios de aparcamiento), propiciando espacios de coexistencia con el peatón y medidas de trazado sin longitudes excesivas en línea recta para provocar reducciones de velocidad en áreas urbanas. (áreas 30)</p> <p>-El carácter de la Ronda Norte incorpora también criterios urbanos facilitando la relación entre ambos sectores mediante cruces a nivel.</p> <p>-Incorporación tecnologías de mayor sostenibilidad: integración de equipamiento para vehículos motorizados basados en tecnologías híbridas y menor emisión de CO2.</p>	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Accesibilidad paradas -Intermodalidad: posibilidad de viajar a centros urbanos con 1 intercambios modal máximo -C.I.V.E.H.: instalación pública para vehículos privados y transporte local de mercancías, basada en tecnología eléctrica e híbrida 	<ul style="list-style-type: none"> -Posibilitar una buena conexión entre diferentes puntos de la ciudad y sus servicios y permitir un uso cómodo y autónomo de las diferentes piezas urbanas que integran el barrio, sin hipertrofiar la red viaria. 	<ul style="list-style-type: none"> -Distancia a viviendas: <250m -Nº cambios de modo: tendente a 1 sólo 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño, Normativa (pr. Urbanización) y Seguimiento 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Art.83.1.b) -Art. 92 - Art.95.T2.b) - Art.128.2.c) <p>-IDAE: Guías Técnicas</p>	 <p>Jerarquía Ordenación viaria motorizada Kronsberg</p>

FLUJOS

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
CONSUMO ENERGÍA	<p>-Ahorro en los consumos de energía</p> <p>-Uso energías renovables</p> <p>-Posibilidades endógenas y capacidad de reutilización</p> <p>-Integración tecnologías más sostenibles desde el punto de vista del consumo energético</p> <p>-Utilización de recursos locales para la generación de energías de climatización (estrategias transversales)</p>	<p>-Utilización generalizada de sistemas eficientes de servicios de infraestructuras, valorando especialmente los agrupados o centralizados</p> <p>-Estimación del ahorro de electricidad en los procesos de producción</p> <p>-Orientación de los edificios para la optimización de captación de energías pasivas en proyectos de desarrollo.</p> <p>-Elección de tipologías que puedan captar un número mínimo de horas solares en el solsticio de invierno.</p> <p>-Elección de ámbitos preferentes de gestión en base a análisis de costes y mantenimiento (estimación de ahorro energético en los procesos de producción).</p> <p>-Posibilidad de integrar redes de re-equilibrio de consumos y producción energética entre los distintas tramas propuestas (especialmente entre la residencial y la productiva)</p>	<p>-SI</p> <p>-NO</p> <p>-NO</p> <p>-NO</p> <p>-SI</p>	<p>-Información a los usuarios</p> <p>-Bajo consumo en la urbanización y edificación.</p> <p>-Acondicionamiento pasivo</p> <p>-Refrigeración</p> <p>-Uso de sistemas colectivos de calefacción (District heating)</p> <p>-Viviendas servidas por sistemas energías renovables.</p> <p>-Edificación Pública servida por sistemas de energías renovables.</p> <p>-Incorporación de una banda dotacional (noreste) de carácter estratégico desde el punto de vista de la optimización energética: reutilización de residuos, reduciendo necesidades externas</p>	<p>-Nº horas sol/viv. día</p> <p>-Nº viviendas /sup. central</p> <p>-% energía ahorrada.</p> <p>-Nº viv. servidas por sist. colectiv.</p> <p>-% energía total consumida</p>		<p>-Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento.</p> <p>-RUCyL*: -Art. 5.T3.b)^{4º} -Art.104.5.b)</p> <p>-IDAE</p> <p>-EREN: Ente Regional de Energía de Castilla y León</p>	 <p>Generadores turbina vertical XCO2 alumbrado público</p>  <p>Arquitectura sostenible: criterios de acondicionamiento pasivo</p>

FLUJOS

ENERGIA

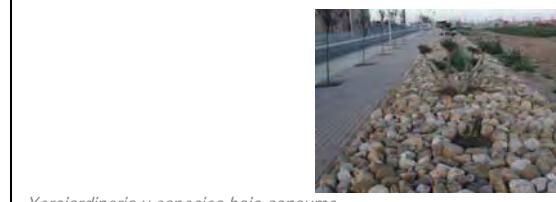
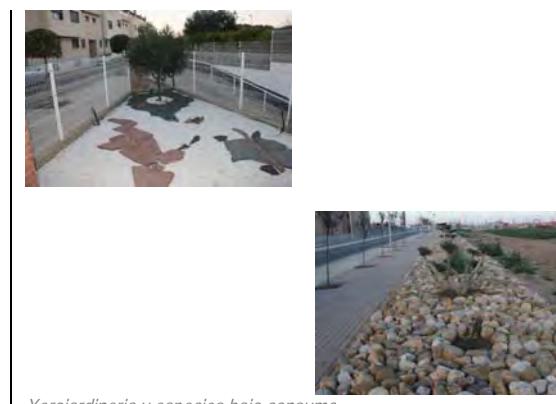
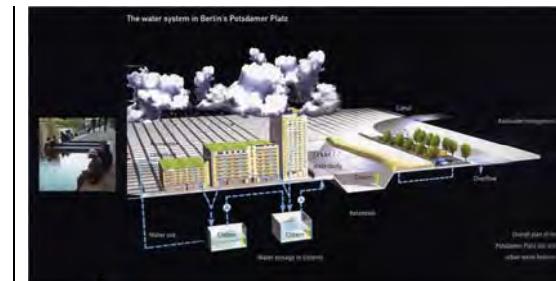
Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
PRODUCCIÓN -Utilización de energías renovables con apoyo de recursos locales -Captación solar fotovoltaica -Energía solar térmica -Utilización de sistemas capaces de ir incorporando las nuevas tecnologías a partir de redes de distribución centralizadas.	-Utilización generalizada de sistemas eficientes de servicios de infraestructuras. -Localización de áreas preferentes para la posición de elementos de captación, de transformación energética (cogeneración, térmicas, ...) y de almacenamiento de energía o calor, que puedan integrarse con otros usos (ejemplo en espacios libres colectivos o instalaciones industriales), sumando su capacidad de elemento simbólico del carácter integrado de la actuación -Incorporación de la producción energética como fuente de recursos (incl. su agrupamiento), equilibrando economías de las comunidades integradas.	-SI	-Centralización y dispersión -Captación y centros de cogeneración -Posibilidad de reinvertir flujos en la propia ordenación: tratamiento de residuos-producción energética	-Incorporación de compromisos de los agentes promotores, de incorporación de instalaciones centralizadas y su mantenimiento en entidades (co-responsabilidad urbana) -CTE (Energía solar térmica en edificios residenciales y de otros usos) -Centralización de sistemas de frío-calor y redes de energía.	% energía producida / energía consumida -Nº viviendas servidas por sistemas energías renovables	-Diseño, Normativa (Usos y urbanización) y Seguimiento	-RUCyL*: -Art.5.b)1º -Art.83.1.c) -Art.y104.5.b) -Art.128.2.b) -IDAE: Guías técnicas -EREN: Ente Regional de Energía de Castilla y León	 <i>Cogeneración en Invernaderos (Hondarribia) 175119 Kwe instalados en 159 invernaderos con 109 módulos de cogeneración (GUASCOR)</i>

FLUJOS

PLUVIALES

AGUA

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
-Reducir necesidad depuración -Reutilización de la red de drenaje para riego de espacios libres públicos. -Protección de las aguas subterráneas	-Aprovechamiento integral del agua, resolviendo la recogida de pluviales de la cuenca vertiente correspondiente hasta su reutilización en el mantenimiento de espacios libres del ámbito. -Afección controlada de las escorrentías, manteniendo un alto porcentaje de suelo sin tratamiento superficial, permitiendo la infiltración natural. Diseño conjunto del sistema infiltración-retención de agua, con acumulación en espacios específicos y posterior uso en riego controlado. -Incorporación de criterios de urbanización con pavimentos, drenantes y xerojardinería. Incorporación de un sistema de almacenamiento de pluviales en aljibes para su reutilización en riegos del ámbito.	-SI	-Red separativa de pluviales edificios y urbanización -Previsión estanques /aljibes en espacios libres públicos y privados -Reutilización en el ámbito en riego de espacios libres públicos y privados.		-% agua pluviales recogida: 75% -% agua almacenable /total pluviales no infiltradas: tendente al 100% -% superf. regada con agua lluvia reutilizada: >25%	-Diseño y Normativa (proj. Urbanización) y Seguimiento	-Kronsberg: -56% imper., (31% tejados, 25% vías) -43% recog. -13% vertido -50% reutilización -44% superficie regada con agua reutilizada -RUCyL*: -Art.83.1.c) -Art.104.5.a) -Art.111.5º -Art.141.d)2º	 Captación y tratamiento de pluviales en espacio público. Postdamer Platz- Berlin



Depuradora Canal de Castilla

ABASTECIMIENTO

AGUA

-Ahorro de agua en ámbitos doméstico, productivo y de espacios públicos.	-Ahorro general del consumo de agua en el ámbito. -Incorporación de especies vegetales adaptadas al lugar, de bajo consumo hídrico, en espacios libres que no precisen riego. -Mantenimiento de la lógica y el trazado de distribución de la red principal (infraestructura)	-SI	-Reducción consumo viviendas y actividades productivas -Reducción consumo relacionado con el mantenimiento de espacios libres	-Recomendaciones para la instalación en proyectos de construcción de mecanismos reductores del consumo -CTE (Salubridad)	-% reducción ratio consumo en relación a otros desarrollos palentinos	-Normativa (usos) y Seguimiento	-Normativa obligatoria específica -RUCyL*: -Art.5.T3b)4º -Art.5.b)1º -Art.83.1.c) -Art.104.5.a) -Art.128.2.b) -Art.141.d)2º	
--	--	-----	--	---	---	---------------------------------	---	--



SANEAMIENTO

AGUA

-Depuración local	-Disposición de saneamiento mediante sistema separativo. -Apoyo de mecanismos de depuración natural basados en el aumento de superficies drenantes en la urbanización.	-NO	-Lugares específicos de depuración de agua		-% agua depurada localmente / total vertidos	-Diseño, Normativa y Seguimiento	-RUCyL*: -Art.83.1.c) -Art.104.5.a) -Art.141.d)2º.	
-------------------	---	-----	--	--	--	----------------------------------	--	--

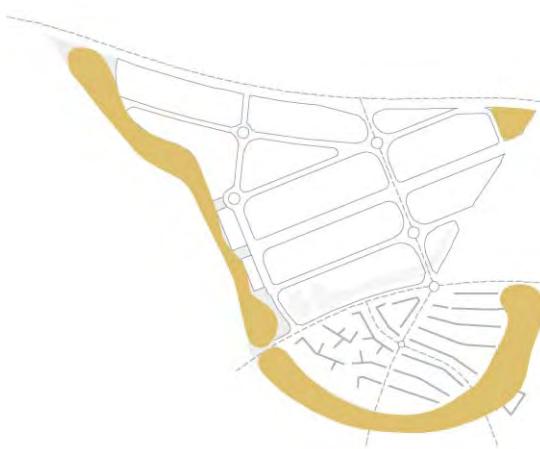
FLUJOS

RESIDUOS Y EMISIONES

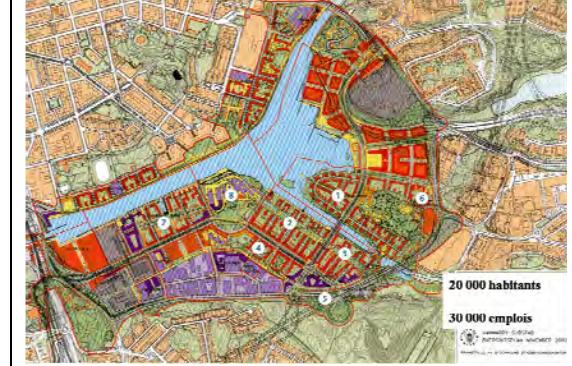
Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia	
POLUCIÓN DEL AIRE	<ul style="list-style-type: none"> -Absorción CO₂ mediante utilización de elementos vegetales - Reducción de emisiones contaminantes a la atmósfera. 	<ul style="list-style-type: none"> -Planificación integrada de movilidad, ocupación de suelo, uso de materiales y minimización de la huella edificada -Planificación de espacios de empleo en el ámbito, que posibiliten los itinerarios diarios mediante formas no motorizadas, primando las peatonales o en bicicleta. - Planificación de dotaciones y servicios en radios inferiores a 10 minutos a pie desde el origen de los itinerarios de los usuarios. - Utilización de elementos y recursos vegetales para las instalaciones y edificaciones (paramentos y cubiertas) - Empleo de elementos vegetales como amortiguación climática, tanto en edificación como en urbanización y especialmente en áreas de aparcamiento en superficie. 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Colaborar en la reducción de la emisión de CO₂ frente al modelo tradicional de desarrollo urbano -Uso masivo de especies vegetales con mayor capacidad de absorción del CO₂ -Incorporación de un centro integrado de vehículos híbridos y eléctricos como pieza dotacional emblemática. -Reducción de las necesidades de producción de energía, con la consiguiente reducción de emisiones: cogeneración colectiva de gran escala, incorporación de captación solar para producción local -Pieza de dotación de estacionamiento con provisión de tecnologías dedicadas a vehículos basados en energías más sostenibles (v. híbridos y eléctricos, de menor emisión de CO₂) 	<ul style="list-style-type: none"> -Posibilidad de integración en políticas y apoyos públicos a la incorporación de piezas urbanas de menor nivel de emisiones. - Incorporación criterios del CTE en temas de salubridad en la edificación. 	<ul style="list-style-type: none"> -% CO₂ absorbido / CO₂ emitido localmente 	<ul style="list-style-type: none"> -Normativa (proyecto urbanización y Seguimiento) 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: <ul style="list-style-type: none"> -Art.5.T3.b)4º -Art.83.1.b) -Art.111.5º 	 <p>Cubiertas verdes urbanas en Buenos Aires. Una estrategia contra la polución</p>

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
FLUJOS								
RUIDO	<ul style="list-style-type: none"> -Control -Reducción niveles sonoros -Aislamiento de zonas de mayor fragilidad acústica -Medidas de atenuación de velocidad y gestión de tráfico en la Ronda Norte para minimizar los efectos acústicos en la banda de grapado de ambos sectores; y ruido generado por la Variante A-65. -Medidas de urbanización en la escala local en base a reducir transmisiones de ruido (de funcionamiento urbano). 	<ul style="list-style-type: none"> -Estructuración de los distintos usos urbanos en gradientes de sensibilidad acústica: industria escaparate separada la franja de afectación frente a la variante. 	-NO	<ul style="list-style-type: none"> -Reducción de ruido en viviendas y espacios libres -Control emisiones de los espacios productivos -Establecimiento de franjas de "compatibilidad" 	<ul style="list-style-type: none"> -Medidas de control -Zonificación sin colindancias agresivas -Control del ruido generado por infraestructuras -Incorporación de medidas CTE en temas de ruido. -Posibilidad de incorporación de ordenanzas concretas municipales en materia de ruido 	<ul style="list-style-type: none"> -Nivel dB máximo 	<ul style="list-style-type: none"> -Normativa (usos) y Seguimiento. -Normativa de Urbanización y Recomendaciones para el proyecto de urbanización 	<ul style="list-style-type: none"> -Normativa obligatoria (Ley de Ruido). -RUCyL: <ul style="list-style-type: none"> -Art.83.1.b) -IDAE
RESIDUOS Y EMISIONES								
RESIDUOS SÓLIDOS Y GASEOSOS	 <ul style="list-style-type: none"> -Recogida selectiva de residuos en área industrial y residencial. -Producción y aprovechamiento de compost de residuos domésticos y espacios libres. -Disposición en la trama de distintas escalas de recolección, gestión y primer tratamiento de residuos urbanos: de los puntos limpios, pasando por las islas ecológicas, hasta la valorizadora de residuos con tratamiento emblemático en el ámbito. -Posibilidades de sinergias entre diferentes flujos: producción energética junto a espacios de depuración y la reutilización de vertidos o residuos: compostaje, biomasa, -Uso productivo de los residuos vegetales dentro de las áreas definidas en el Paisaje Activo de los ámbitos: Viveros Industriales y Huertos Urbanos 	<ul style="list-style-type: none"> -Disposición en la trama de distintas escalas de recolección, gestión y primer tratamiento de residuos urbanos: de los puntos limpios, pasando por las islas ecológicas, hasta la valorizadora de residuos con tratamiento emblemático en el ámbito. -Posibilidades de sinergias entre diferentes flujos: producción energética junto a espacios de depuración y la reutilización de vertidos o residuos: compostaje, biomasa, -Uso productivo de los residuos vegetales dentro de las áreas definidas en el Paisaje Activo de los ámbitos: Viveros Industriales y Huertos Urbanos 	-NO	<ul style="list-style-type: none"> -Doméstica: separación de basuras -Localización de islas ecológicas o puntos de acceso a redes de recogida de residuos, en proyecto de urbanización -Urbano e Industrial: separación y reciclado. Almacenaje para transporte. -Abonado de espacios libres con materia propia 	<ul style="list-style-type: none"> -Lugares de recogida -Existencia de especialización en la gestión de residuos. -Localización puntos de compostaje 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: <ul style="list-style-type: none"> -Art.83.1.b) -Ordenanzas municipales de gestión residuos 	 <p>Ecoparque Norte. Granada</p>  <p>Gestión residuos locales. Malmö</p>

FLUJOS

	Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
MATERIALES	<p>TIERRA</p> 	<ul style="list-style-type: none"> -Reducción del movimiento de tierras en desmontes y terraplenes, mediante minimización del mismo. -Conservación tierra fértil vegetal para acondicionamiento de espacios libres <p>-Se plantea el criterio de minimización en el movimiento de tierras como criterio general para la actuación.</p> <p>-Se propone el futuro enlace con el sector tecnológico en el lugar con mayores facilidades para cumplir el criterio de equilibrar desmontes con terraplenado. Asimismo, el nuevo hito-atalaya en el Parque El Canal, define un lugar para el acopio de tierras sobrantes en la futura obra de urbanización, que contribuya a una optimización de recursos generales.</p> <p>-Se plantea minimizar la huella de la edificación bajo rasante, para facilitar las plantaciones naturales y la proporción de tierra sin afectar, consecuentemente además con legislaciones sectoriales castellano-leonesas.</p>	-NO	<ul style="list-style-type: none"> -% superficie que modifica sustancialmente su topografía -Compensar desmontes y rellenos -Retirada inicial y reposición posterior 		<ul style="list-style-type: none"> -[m²] tierra excavada -A) +1 planta de sótano en edificación es: 75% suelo edificado -B) modifica en >6% la rasante natural: 75% viario -% tierras transportadas a vertedero [m³]: tendente a 0 -% tierra fértil reutilizada: tend. a 100% 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño y Normativa (usos) -Normativa de Urbanización y recomendaciones para el Proyecto de Urbanización; y Seguimiento 	<ul style="list-style-type: none"> -Kronsberg -RUCyL*: -Art.83.1.d) -Art.111.5º 	 <p>Parque Cerro Tío Pio (Vallecas) de acopio tierras.</p>
MATERIALES	<p>OTROS MATERIALES MANUFACTURADOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Promoción materiales eficientes en edificación y urbanización. -Utilización materiales no impermeables en urbanización (evitando trasvases de humedad a edificación) <p>-Se promoverá, en base también a las últimas normativas y directivas al efecto, la utilización de aquellos materiales más eficientes según tradiciones constructivas, climatología y materiales del lugar.</p> <p>-La ordenación de las tipologías responde a la búsqueda de localizaciones y organizaciones de mayor aprovechamiento de las características de eficiencia material de las construcciones.</p>	-SI	<ul style="list-style-type: none"> --Existencia franjas permeables en la urbanización 	<ul style="list-style-type: none"> -Uso materiales de alto índice de durabilidad, reducidos costes de producción-eliminación y facilidad para la rehabilitación y el mantenimiento. -Capacidad para la integración de determinaciones de eficiencia material recogidas en el CTE 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño y Normativa (proy. Urbanización) 	<ul style="list-style-type: none"> -CTE -Normativa auxiliar técnica: industrial, ... 		 <p>Arquitectura y urbanización basada en materiales eco-eficientes</p>

	Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
SOCIALES									
AUTONOMÍA SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> -Accesibilidad vivienda-espacio público -Accesibilidad espacio público -Adaptación espacial a distintos modelos de uso: social, temporal y funcional -Fomento de espacios con oportunidades de actividades urbanas "preventivas" 	<ul style="list-style-type: none"> -Se prevén recorridos accesibles y cómodos en los sectores, calmando los tránsitos motorizados y buscando el confort climático -Itinerarios preferentes ligados a servicios escolares. -Se prevé la integración de los sistemas proyectados y la localización de lugares y transporte públicos en posiciones de alta accesibilidad. -Proximidad usos carácter local -Usos que permitan la actividad urbana a diferentes edades 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Existencia de alojamientos para personas de movilidad reducida (pl. baja) -Lugares e itinerarios con accesibilidad total 	<ul style="list-style-type: none"> -Capacidad de incorporación de criterios definidos desde el CTE (DB-SU) 	<ul style="list-style-type: none"> -Nº viviendas adaptables / total -% longitud del vial con pendiente > 5% 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño, Normativa (usos) y Normativa (Proy. Urbanización) 	<ul style="list-style-type: none"> -Normativa obligatoria (Ley Accesibilidad: estatal y regional) -RUCyL*: -Art.83.1.e) -IDAE 	  <p>Espacios accesibles urbanos y locales</p>
SEGURIDAD SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> -Control colectivo del espacio público, zonas verdes y plazas públicas. -Criterios de seguridad vial en el trazado del sistema viario. -Fomento de espacios para activación de la ciudad a diferentes horas del día. Hibridación de usos urbanos. 	<ul style="list-style-type: none"> -La estructura urbana apoya criterios de seguridad en itinerarios y accesos a cada una de las piezas urbanas. -Incorporación de equipamientos de uso diario en el sector industrial (de apoyo al residencial), con el objetivo de resolver el abandono de estos lugares a determinadas horas, complementarias a las laborales -El proyecto del espacio público en situaciones menos centrales condensará usos auxiliares para generar actividad continua. -El fomento del PAISAJE ACTIVO fomentará la diversificación en los tiempos de uso de las piezas. -Trazado de tejidos urbanos con criterios de máxima seguridad, evitando ángulos desprotegidos o de baja calidad ambiental. 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Existencia de puertas y accesos: comercio, vivienda. -Coexistencia de actividades con horarios diferenciados (activación horaria completa) -Visibilidad desde el vial principal -Integración de espacios activadores en el espacio público (zonas de estancia o espera, paradas bus, aparcamientos bici, ...) con criterios de máxima calidad y visibilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> -Integración de usos compatibles y de control mutuo en localizaciones de proximidad. -Capacidad de incorporación de criterios definidos desde el CTE (DB-SU) 	<ul style="list-style-type: none"> -Nº puertas / 100m espacio público -% vías sin relación visual (0%) 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento. 	-IDAE	  <p>Usos auxiliares en planta baja. Amsterdam</p>

SOCIALES	Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
SOCIAL EMPLEO	<ul style="list-style-type: none"> -Fomento del empleo y potenciales locales -Compatibilidad con usos de formación continua 	<ul style="list-style-type: none"> -Ordenación que posibilite la mayor flexibilidad en cuanto a la integración y adaptación del tejido productivo en la trama urbana. - Variedad de calificaciones, integrando además una importante pieza de terciario para provocar el transvase de actividad con el tejido residencial. Una pieza específica de vivero empresarial y otra de Parque Científico, apoyo de emprendedores en la banda de terciario, complementa otra pieza germen de empleo como es la de la Universidad (en el noroeste). -Proximidad y accesibilidad mejorada de ámbitos de localización de empleo en relación con los residenciales. 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Centro de formación de oficios -Facilidades a la implantación laboral-productiva: actividades auxiliares en el Vivero de Empresas -Oficina de orientación laboral -Relacionados con el programa Urban -Actividades con potencial de desarrollo -Hostelería para mujeres -Pieza Parque Científico (I+D+I) aprovechando sinergias de la implantación universitaria 	<ul style="list-style-type: none"> -Implantación de actividades que provoquen apoyo de otros sectores productivos -Programas municipales de inserción laboral -Relacionados con el programa Urban -Actividades con potencial de desarrollo -Hostelería para mujeres -Pieza Parque Científico (I+D+I) aprovechando sinergias de la implantación universitaria 	<ul style="list-style-type: none"> -Existencia de actividades auxiliares al sector productivo -Existencia de actividades con continuidad Formación-Empiezo 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño -Seguimiento 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Art.5.T3º.b) -Políticas empleo municipal -Palencia industrial. Diputación Palencia 	<p>Plan d'urbanisme</p>  <p>Plan de Hammarby. Estocolmo. Integración. vivienda-empleo</p>
SOCIAL PARTICIPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> -Información -Gestión y mantenimiento del suelo 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño de una estructura participativa en el proceso. -Piezas emblemáticas del proyecto de espacio urbano, como los huertos-viveros integrados en el espacio libre; y los hitos urbanos (mantenidos o planteados en la ordenación: Cerros); aportan el valor de integración del sentido de lo común y participativo para colaborar en la configuración del PAISAJE ACTIVO del nuevo barrio. -Definición de ámbitos con capacidad para albergar actividades colectivas variadas. 	-SI	<ul style="list-style-type: none"> -Centro de información ciudadana -Ámbitos de gestión privada en uso y dominio -Recuperación y puesta en valor de recursos antropológicos: romerías, ... -Ámbitos de gestión colectiva, de dominio público. -Ámbitos de gestión colectiva de dominio privado: vivero de empresas 	<ul style="list-style-type: none"> -Programa continuado de gestión de suelo con apoyo público y presencia de los sectores más representativos -Apoyo en el tejido asociativo existente 	<ul style="list-style-type: none"> -Existencia de lugares adaptados a actividades públicas colectivas 	<ul style="list-style-type: none"> -Diseño y Seguimiento -Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento -Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento -Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento 	<ul style="list-style-type: none"> -RUCyL*: -Prelim. T.V -Art.8 -Art.5.b)^{2º} 	  <p>Actuación en espacio público. Fforst-Verbundungshaus (Frankfurt)</p>

RUCyL*: REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. (Decreto 22/2004, de 29 de enero)



CAP. III. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

III. 1. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN

Las características generales de la ordenación urbanística del sector SUZ-2AE quedan definidas en el Cuadro General de Características y en los planos PO.1 y PO.2 del presente Plan Parcial.

El Cuadro General incorpora las superficies y edificabilidades asignadas en la ordenación a los diferentes usos, lucrativos y no lucrativos en los que se divide el presente Plan Parcial, así como los porcentajes de cada uso en relación con los valores totales de superficie y edificabilidad del sector. Se diferencian las siguientes categorías:

PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS,

Parcelas lucrativas destinadas a actividades económicas y productivas, que incluyen:

1. Parcelas industriales, entre las que se diferencian en calificación 6 tipologías industriales, denominadas de la I1 a la I6 y una de servicios al transporte, con denominación ST
2. Parcelas terciarias, distinguiendo dos calificaciones, terciario hotelero y terciario comercial y oficinas, con denominación T1 y T2
3. Parcelas de equipamiento comunitario privado, distinguiendo Parque Científico y Vivero de Empresas., con denominación EQ2

PARCELAS DE USOS NO LUCRATIVOS, PÚBLICOS

1. Parcelas destinadas al sistema local de dotaciones públicas, calificadas como equipamiento, con denominación EQ1
2. Parcelas destinadas al servicios urbanos, con denominación EQ1-SU
3. Parcelas destinadas al sistema local de espacios libres, calificadas como espacios libres, con denominación EL1
4. Parcelas destinadas a viario, con calificación de viario público y denominación VI1
5. Parcelas destinadas a reserva viaria, con calificación de reserva viaria y denominación VI2

Cuadro general de superficies

USO	Superficie
	m ²
PARCELAS USOS LUCRATIVOS	
PARCELAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS-INDUSTRIA-TERCIARIO	
1. INDUSTRIAL	340.555,92
2. TERCIARIO-COMERCIAL-HOTELERO	62.574,59
3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO	35.681,25
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	438.811,77
PARCELAS USOS NO LUCRATIVOS, PÚBLICOS	
1. EQUIPAMIENTOS	51.932,37
2. SERVICIOS URBANOS	6.957,69
3. ESPACIOS LIBRES	91.205,23
4. VIARIO PÚBLICO	119.746,41
5. RESERVA VIARIA	52.211,71
TOTAL PARCELAS NO LUCRATIVAS	322.053,41
TOTAL SECTOR	760.865,18

USO	Superficie		Edificabilidad lucrativa	
	m2	%ss total sector	m2	%ss.total sector
PARCELAS USOS LUCRATIVOS				
1. PARCELAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS-INDUSTRIA-TERCIARIO				
INDUSTRIAL	340.555,92	44,76%	245.803,14	72,10%
TERCIARIO-COMERCIAL-HOTELERO	62.574,59	8,22%	71.347,97	20,93%
PARQUE CIENTÍFICO I+D	23.828,21	3,13%	14.296,93	4,19%
VIVERO-ADMINISTRACION	11.853,04	1,56%	9.482,43	2,78%
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	438.811,77	57,67%	340.930,47	100,00%

USO	Superficie		Edificabilidad	
	m2	%ss total sector		
PARCELAS USOS NO LUCRATIVOS				
2. PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS				
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	51.932,37	6,83%	51.932,37	
SERVICIOS URBANOS	6.957,69	0,91%		
3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS				
ESPACIOS LIBRES	91.205,23	11,99%	4.560,26	
4. VIARIO				
VIARIO PÚBLICO	119.746,41	15,74%	1.197,46	
5. RESERVA VIARIA				
RESERVA VIARIA	52.211,71	6,86%	522,12	
TOTAL PARCELAS NO LUCRATIVAS	322.053,41	42,33%	58.212,21	
TOTAL SECTOR	760.865,18	100,00%	399.142,68	

Cuadro general de características del sector, superficies y edificabilidades máximas

La superficie total del ámbito es de 760.865,18 metros cuadrados.

El Plan Parcial prevé una calificación de suelo para usos productivos de 438.811,77 metros cuadrados, lo que supone una ocupación de suelo del 57,67 por ciento del total del ámbito, destinando a usos industriales un 44,76 por ciento del total del sector y a usos terciarios un total del 8,22 por ciento del suelo del sector. El resto, un 4,69 por ciento se destina a usos complementarios de los puramente productivos, como apoyo y equipamiento a estos, mediante el área de Parque Científico, que ocupa el 3,13 por ciento de la superficie del sector y un Vivero de Empresas, con ocupación del 1,56 por ciento del suelo total.

El Plan Parcial prevé un máximo de 340.930,47 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa destinándose a usos productivos de actividades industriales el 72,10 por ciento de la edificabilidad lucrativa total, y a usos terciarios un 20,93 por ciento. El resto de la edificabilidad lucrativa, un 6,97 por ciento sobre el total, se destina a usos dotacionales privados, Parque Científico y Vivero de Empresas.

Al sistema local de equipamientos públicos se destina un total de 51.932,37 metros cuadrados, un 6,83 por ciento del suelo total del sector, a servicios urbanos un 0,91% y a espacios libres públicos un total de 91.205,23 metros cuadrados, lo que supone un 11,99 por ciento del suelo calificado en el ámbito total.

Del sistema de dotaciones públicas destaca la destinada a dotación universitaria con una superficie total de 28.398,04 metros cuadrados. Para el resto se prevé una calificación de equipamiento genérico si bien desde el Plan Parcial se aporta una distribución de categorías que persiguen un nivel de dotación local razonable. Se proponen las tipologías de equipamiento educativo, escuela infantil, deportivo y servicios de infraestructuras de valorización de residuos. Los servicios urbanos se consideran genéricos si bien se prevé la posible localización de una subestación eléctrica y un aparcamiento de vehículos e infraestructuras genéricas., como parte de las instalaciones propias del sector. A viario público se destina un total de 119.746,41 metros cuadrados, equivalente al 15,74 por ciento del suelo del ámbito y a reserva viaria otros 52.211,71 metros cuadrados, equivalentes al 6,86 por ciento de la superficie del sector que se clasifica en previsión de los futuros enlaces con áreas productivas previstas por el Plan General de Palencia y de mejora de conexiones con la red viaria actual.

III. 2. CARACTERÍSTICAS DE USOS PORMENORIZADOS

USOS LUCRATIVOS

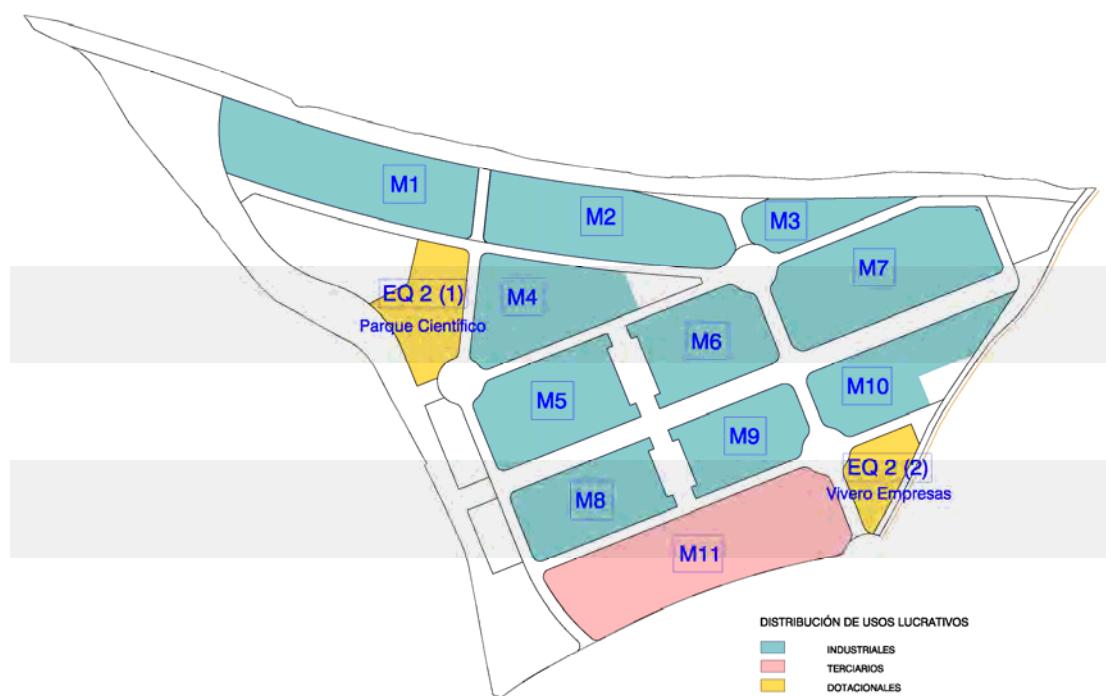
El Plan Parcial prevé una ordenación en dos grandes áreas funcionales, la primera y más extensa en ocupación, destinada a actividades productivas de componente industrial y la segunda de terciario. Complementariamente se ordena una tercera zona como dotación de apoyo a las primeras, como servicio a las empresas en su calidad de equipamiento de carácter privado.

El área de actividades productivas se diversifica en seis áreas, cada una de ellas regulada por una ordenanza, denominadas I1, I2, I3, I4, I5 e I6, que se corresponden con otras tantas tipologías parcelarias. Cada una de estas categorías tiene una distribución en las diferentes manzanas del sector dado que la estructura de usos se define por ejes viarios, buscando una especialización tipológica. Complementariamente se localiza un área próxima a la A-65 de servicios al transporte, regulada mediante la ordenanza denominada ST, con previsión de servicios generales para transportistas, incluyendo estación de combustible.

El Cuadro de Características por Usos Lucrativos define, en sus parámetros básicos de superficie y edificabilidad máxima, la asignación de uso e intensidad a cada una de las categorías de ordenanza en cada una de las manzanas en que se divide el ámbito del sector.

La ordenación de actividades terciarias queda regulada mediante dos ordenanzas denominadas T1, terciario hotelero y T2, terciario comercial y oficinas.

Por último prevé en lo que respecta a las áreas de servicios a empresas, un área denominada Parque Científico, destinado a actividades de Investigación, Desarrollo e Innovación, mediante la ordenanza denominada EQ2(1) y una segunda destinada a Vivero de Empresas, con ordenanza EQ2(2). Ambas áreas se identifican con usos terciarios, respondiendo a las categorías previstas en la Normativa del Plan General.



Esquema de localización de usos lucrativos, con identificación de manzanas

El ámbito de actividades industriales queda dividido en sectores funcionales con las siguientes características:

- A. Área escaparate, de tipología exenta y tres plantas, con dos localizaciones diferenciadas: la de gran parcela (mínimo 5.000 m²) con frente a la autovía de León, y la situada apoyando ambos lados de un eje central (futuro eje conexión con el Parque Tecnológico) de parcela mínima 2.000 m²) con acceso directo desde la futura Ronda Norte de Palencia. La superficie total de esta área es de 95.891,53 m². en posición de frente de autovía, incrementados en 37.230 m² en el eje central de acceso al sector. Se identifica con las ordenanzas I1 e I2
- B. Área de parcela mínima 3.000 m², tipología exenta y dos plantas, en torno al eje viario i.3 del que conforman ambos lados, con posibilidad de localizar una instalación de gran tamaño sobre parcela ligeramente superior a las 3 hectáreas. La superficie total de esta área es de 75.284,44 m², Se identifica con la ordenanza I3
- C. Área de parcela mínima 1.500 m², dos plantas y tipología exenta, conformando ambos flancos del eje transversal denominado i.8, con bulevar arbolado. La superficie total de esta área es de 79.290,44 m². Se identifica con la ordenanza I4
- D. Áreas de parcela pequeña, mínima de 500 m², dos plantas de altura máxima, con tipología adosada, frente a la calle de acceso viario principal al terciario comercial y hotelero. La superficie total de esta área es de 19.815,99 m². Se identifica con la ordenanza I5
- E. Área de recintos industriales, con agrupación de parcelas de superficie 200 m², edificaciones adosadas en hilera y un recinto de carga y descarga común, permitiendo la existencia de pequeños bastiones de oficinas en las cabeceras de cada uno de los dos recintos previstos. Posibilitan la existencia de recintos gremiales, de especialización funcional y de singularización formal por elementos corporativos o de proyecto. La superficie total de esta área es de 17.640 m², dividida en dos recintos similares. Se identifica con la ordenanza I6
- F. Área de servicio al transporte, con gasolinera y aparcamiento de pesados, visible desde la autovía y desde la Ronda Norte. Se localiza en la unión con el futuro Parque Tecnológico. Permite la instalación de servicios y asistencia básica para conductores de paso. La superficie destinada a este uso es de 15.402,87 m². Se identifica con la ordenanza ST.



Esquema de localización de usos lucrativos por áreas de ordenanza

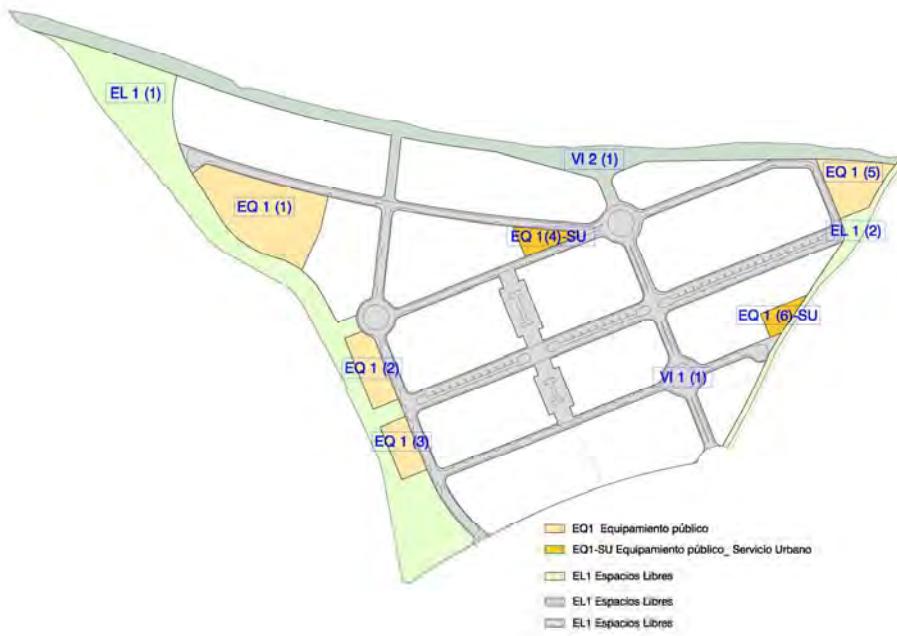
Cuadro de características de usos lucrativos

CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS LUCRATIVAS			
Identificación Ordenanza	Superficie m2	Edificabilidad m2	Ind.edificabilidad m2/m2
I1- ESCAPARATE AUTOVÍA			
I1-1	51.633,30	33.561,65	0,65
I1-2	44.258,33	28.767,91	0,65
Total ESCAPARATE AUTOVÍA	95.891,63	62.329,56	0,65
I2-ESCAPARATE EJE CENTRAL			
I2-6	10.443,96	8.877,37	0,85
I2-7	10.047,45	8.540,33	0,85
I2-9	8.421,91	7.158,62	0,85
I2-10	8.317,23	7.069,65	0,85
Total ESCAPARATE EJE CENTRAL	37.230,55	31.645,97	0,85
I3- EXENTA GRANDE			
I3-4	32.214,60	22.550,22	0,70
I3-5	14.917,06	10.441,94	0,70
I3-6	7.248,00	5.073,60	0,70
I3-7	20.904,78	14.633,35	0,70
Total EXENTA GRANDE	75.284,44	52.699,11	0,70
I4- EXENTA MEDIA			
I4-5	14.316,38	10.737,29	0,75
I4-6	6.720,00	5.040,00	0,75
I4-7	20.171,33	15.128,50	0,75
I4-8	14.327,91	10.745,93	0,75
I4-9	6.720,00	5.040,00	0,75
I4-10	17.034,82	12.776,12	0,75
Total EXENTA MEDIA	79.290,44	59.467,83	0,75
I5- ADOSADA			
I5-8	10.215,99	9.194,39	0,90
I5-9	4.800,00	4.320,00	0,90
I5-10	4.800,00	4.320,00	0,90
Total ADOSADA	19.815,99	17.834,39	0,85
I6-NIDO			
I6-5	4.820,00	5.543,00	1,15
I6-6	4.820,00	5.543,00	1,15
I6-8	4.000,00	4.600,00	1,15
I6-9	4.000,00	4.600,00	1,15
Total NIDO	17.640,00	20.286,00	1,15
ST-SERVICIOS AL TRANSPORTE			
ST-3	15.402,87	1.540,29	0,10
Total SERVICIOS AL TRANSPORTE	15.402,87	1.540,29	0,10
TOTAL INDUSTRIAL	340.555,92	245.803,14	
TERCIARIO HOTELERO			
T1-11.1	12.256,28	13.481,91	1,10
Total TERCIARIO HOTELERO	12.256,28	13.481,91	1,10
TERCIARIO COMERCIAL			
T2-11.1	20.110,84	23.127,47	1,15
T2-11.2	30.207,47	34.738,59	1,15
Total TERCIARIO-COMERCIAL	50.318,31	57.866,06	1,15
TOTAL TERCIARIO	62.574,59	71.347,97	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO			
EQ2(2) PARQUE CIENTÍFICO	23.828,21	14.296,93	0,60
EQ2(3) VIVERO EMPRESAS	11.853,04	9.482,43	0,80
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO	35.681,25	23.779,36	

USOS NO LUCRATIVOS

Los usos no lucrativos se distribuyen en nueve parcelas. Cuatro de ellos se destinan a equipamiento colectivo del ámbito, dos se asignan a este como servicios urbanos, dos son espacios libres públicos y el último se destina a reserva viaria, según el esquema que sigue.

Los servicios urbanos tienen una regulación pormenorizada mediante la ordenanza de equipamiento comunitario, por estar así determinado en la estructura normativa del Plan General vigente, si bien se excluye del cómputo de los equipamientos públicos a los efectos de la aplicación de estándares normativos.



Esquema de Distribución de usos no lucrativos

PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO				Uso preferente
Identificación	Superficie	Edificabilidad	Indice edificabilidad	
	m ²	m ²	m ² /m ²	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO				
EQ1(1)	28.398,04	28.398,04	1,00	Educativo-Universitario
EQ1(2)	7.436,20	7.436,20	1,00	Deportivo
EQ1(3)	5.735,06	5.735,06	1,00	Educativo-Escuela infantil
EQ1(5)	10.363,07	10.363,07	1,00	Estacion tratamiento residuos
Total EQUIPAMIENTO PÚBLICO	51.932,37	51.932,37		
SERVICIOS URBANOS				
EQ1(4)	3.958,20	791,64	0,20	Aparcamiento-servicios movilidad
EQ1(6)	2.999,49	599,90	0,20	Servicios urbanos-Subestación.
Total SERVICIOS URBANOS	6.957,69	1.391,54		
ESPACIOS LIBRES				
EL1(1)	81.866,81	4.093,34	0,05	
EL1(2)	9.338,42	466,92	0,05	
Total espacios libres	91.205,23	4.560,26		
RESERVA VIARIA				
Reserva viaria	52.211,71	522,12	0,01	
Reserva viaria	52.211,71	522,12	0,01	
VIARIO				
Identificación	Superficie	Edificabilidad	Indice edificabilidad	
Viario	119.746,41	1.197,46	0,01	
Total viario público	119.746,41	1.197,46	0,01	

Cuadro de Características de Usos No lucrativos. Sistema local de equipamientos y espacios libres públicos.

III. 3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

EL PLAN PARCIAL COMO DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

El Plan Parcial desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación urbana de Palencia de la siguiente manera:

1. Fija la ordenación sobre la superficie total del sector prevista
2. Mantiene la asignación de los Sistema Generales propuestos
3. Pormenoriza la distribución de edificabilidad para los diferentes usos en el ámbito de la actuación, industriales y terciarios, conforme a los porcentajes previstos en la ficha normativa del Plan General como Índices de variedad de usos y tipológicos
4. Mantiene como máximas las cifras totales de superficie y aprovechamiento para el sector.
5. Mantiene el resto de determinaciones formales que se exponen en las fichas para el desarrollo de sectores de suelo urbanizable delimitado, especialmente las de infraestructura de abastecimiento y saneamiento

El Plan Parcial se redacta en el marco normativo de la legislación urbanística vigente, constituida básicamente por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en lo que marco conceptual y documental se refiere, cumpliendo lo previsto:

1. Para el conjunto de los sistemas locales de espacios públicos y equipamientos públicos
2. Para la previsión de plazas de aparcamiento para vehículos a motor en el sector
3. Para el cálculo del aprovechamiento medio del sector

JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Determinación del aprovechamiento medio y Justificación del cumplimiento de las condiciones normativas del Plan General de ordenación Urbana de Palencia

Desde el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en su Memoria Vinculante de Gestión, se determina:

4.3. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1. La legislación de urbanismo de Castilla y León no contempla la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable, considerando como ámbito para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento el sector. El Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 1992, delimita, por así estar establecido en la legislación urbanística entonces vigente, áreas de reparto en suelo urbanizable, perteneciendo a la misma área todos los sectores programados para el mismo cuatrienio.

Este Plan General ha pretendido mantener en lo posible prácticas urbanísticas arraigadas en el desarrollo urbanístico de Palencia, y aunque no es posible aplicar mecanismos de compensación o transferencia de aprovechamientos entre sectores, ha sido un objetivo que sectores con una misma tipología y uso característico tuvieran aprovechamientos similares, compensando las diferencias con la asignación de sistemas generales.

2. El Reglamento de Urbanismo establece que será el documento que contenga la ordenación detallada quien asigne justificadamente los coeficientes de ponderación en cada sector. No obstante el Plan General ha establecido, con carácter orientativo, los coeficientes correspondientes a los usos previstos, siendo el instrumento que establezca la ordenación detallada el que deberá fijarlos para cada sector.

3. Con los coeficientes de ponderación establecidos y a los únicos efectos del estudio económico, se ha realizado el cálculo del aprovechamiento medio de cada sector. El aprovechamiento medio así obtenido tiene carácter estimativo, no vinculando en ningún caso a las determinaciones de ordenación pormenorizada que deberá contener el Plan Parcial que desarrolle cada sector.

4. La diferencia entre el aprovechamiento medio correspondiente a cada sector y los delimitados en el Plan que se revisa corresponden a la diferencia entre coeficientes de ponderación para usos similares. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece condiciones para la asignación de coeficientes de ponderación a las que se ha ajustado este documento.

Para poder comprar el aprovechamiento medio de un sector con el tipo del Plan que se revisa sería necesario establecer una equivalencia previa entre coeficientes de ponderación.

Se aplican los coeficientes de ponderación establecidos por el Ayuntamiento de Palencia, justificados en la relación entre el precio máximo de venta de las viviendas sometidas a algún régimen de protección y el precio estimado de venta del resto de los usos.

Residencial	Colectiva	Vivienda protegida (VPO)	0,50
		Vivienda libre (VPL)	1,00
Unifamiliar		Vivienda libre(VPL)	1,30
Otros usos		Otros usos	0,50

VPO: vivienda sometida a algún régimen de protección pública

VPL: vivienda de precio libre

En los sectores de suelo urbano no consolidado en los que el Plan General establece la ordenación pormenorizada, el aprovechamiento medio es el resultante de la aplicación directa de las condiciones de ordenación referidas al uso característico de la parcela.

Según las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 107 del RUCyL, se determina el aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector, conforme a las reglas previstas en el mismo e incorporando lo dispuesto en el artículo 102 relativo a la ponderación entre usos:

- a) Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad.
- b) En particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

El plan parcial realiza una propuesta de coeficientes de ponderación en base a una investigación sobre los precios de mercado actuales de usos similares, llegando a las siguientes conclusiones:

Fuentes consultadas:

Fuentes básicas utilizadas, para acotación de precios de venta de suelos industriales::

Ministerio de la Vivienda, TINSA, Sociedad de Tasación. Datos primer y segundo semestres de 2008-08
Consejo Regional de Cámaras de Comercio de Castilla y León, Fundación ADEuropa, de la Junta de Castilla y León, GESTURCAL, Concejalía de Desarrollo Económico, Empleo y Comercio del Ayuntamiento de Palencia.

Del análisis realizado con los precios de venta de promociones públicas recientes y proyecciones para los próximos meses, se deduce la homogeneización general del precio de venta de las diferentes tipologías de suelo industrial, con independencia de las edificabilidades asignadas a cada tipología y los diferentes valores absolutos del metros cuadrado construido, tanto en tipologías adosadas como aisladas, excepción hecha de las correspondientes a gran industria, con parcela superior a los 3.000 metros cuadrados para la que se comprueba una baja del 25 por ciento en los valores de venta .

La realidad del mercado en parcelas singulares la modela la forma en que los diferentes operadores públicos ofertan suelo, a través de concurso subasta en las que el precio final viene determinado por una serie de factores de difícil consideración.

En todo caso la pormenorización y justificación de los valores de repercusión de suelo para cada uno de los diferentes usos se realizará en el correspondiente Proyecto de Actuación, que es el instrumento de gestión previsto según el artículo 234 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que define la forma de gestión de las actuaciones integradas. Será ese el momento en que puedan actualizarse las valoraciones ajustadas a las condiciones del mercado del momento y determinar los costes y cargas pormenorizadas para el sector y cada una de las parcelas que lo integran.

DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLAN PARCIAL

A los efectos del ajuste de los coeficientes de ponderación se definen las siguientes tipologías, a los efectos de la asignación de coeficientes de ponderación de usos:

Industrial general	1,00
Industria en gran parcela (industria escaparate), con mayor tamaño de parcela	0,75
Terciario y oficinas	1,20
Terciario hotelero	1,20
Equipamiento comunitario privado	0,50

CÁLCULOS DE APROVECHAMIENTO EN EL SECTOR

Con los valores estimados se calcula el aprovechamiento total del sector, en metros cuadrados del uso predominante, en este caso el industrial (de parcela mediana en torno a los 2.500 metros cuadrados) y el porcentaje que se destina al resto de usos, limitados en porcentaje por las fichas normativas del Plan General.

El cuadro que sigue muestra el ajuste a las determinaciones indicadas, superando el aprovechamiento destinado a usos industriales, fijado en un mínimo del 70 por 100 y manteniendo cifras inferiores al 30 por 100 del aprovechamiento total destinado a usos terciarios.

En la denominación "industria en gran parcela" se incluyen las localizadas en frente a la autovía A-65, reguladas por la ordenanza I1. El resto de parcelas, reguladas mediante las ordenanzas I2, I3, I4, I5, I6 y ST, se denominan "industria en general".

El aprovechamiento total del sector es de 327.729,99 m² del uso predominante, industrial de parcela media 2.500 m².

El aprovechamiento medio del sector resulta de 0,4035 m²/m² del uso predominante, industrial de parcela media, resultado de dividir el aprovechamiento total del sector por la superficie, incluidos sistemas generales.

Cuadro de cálculo de aprovechamiento total del sector, aprovechamiento medio y porcentajes de aprovechamiento por usos, según Plan General de Ordenación urbana de Palencia

RESUMEN CARACTERÍSTICAS PLAN PARCIAL. Ajuste de aprovechamientos								
USO	Superficie		Edificabilidad m ²	%ss.edificab.sector	Coeficiente ponderación Us	Aprovechamiento m ² uso predom.	%ss.aprovecham.	P.G. CONTROL
	m ²	%ss total sector						
1. PARCELAS LUCRATIVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS								
INDUSTRIAL	244.664,29	32,16%	183.473,58	53,82%	1,00	183.473,58	55,98%	70,25%
INDUSTRIAL gran parcela	95.891,63	12,60%	62.329,56	18,28%	0,75	46.747,17	14,26%	70% MÍNIMO
TERCIARIO-COMERCIAL-HOTELERO	62.574,59	8,22%	71.347,97	20,93%	1,20	85.617,56	26,12%	30% MÁXIMO
TOTAL PARCELAS ACTIVIDADES	403.130,52	52,98%	317.151,11	93,03%				
2. PARCELAS DOTACIONALES PRIVADAS								
PARQUE CIENTÍFICO I+D	23.828,21	3,13%	14.296,93	4,19%	0,50	7.148,46	2,18%	
VIVERO-ADMINISTRACION	11.853,04	1,56%	9.482,43	2,78%	0,50	4.741,22	1,45%	29,75%
TOTAL PARCELAS DOTACIONALES	35.681,25	4,69%	23.779,36	6,97%				
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	438.811,77	57,67%	340.930,47	100,00%		327.727,99	100,00%	

Una vez realizado el cálculo del aprovechamiento total del sector se comprueba que los repartos de usos industriales y terciario se ajustan a las previsiones del Plan General de Palencia en lo que a porcentajes máximos y mínimo se refiere, un 30 por 100 del aprovechamiento máximo destinado a usos terciarios y un 70 por ciento mínimo destinado a usos industriales.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Reservas de suelo para el sistema local de equipamiento público y espacios libres públicos

El Plan Parcial califica un total de 51.932,37 metros cuadrados destinados a equipamiento comunitario público y un total de 91.205,23 metros cuadrados destinados al sistema local de espacios libres públicos, con la distribución de parcelas que se indica en el Cuadro General de Características. A estas cifras se añadirían las correspondientes a servicios urbanos, un total de 6.957,69 metros cuadrados que no se incluyen en el cómputo de equipamiento a efectos de cumplimiento de ratios legales.

La edificabilidad máxima lucrativa prevista por el Plan Parcial es de **340.930,47** metros cuadrados, cifra que se ha de tener como referencia para aplicar los ratios legales exigibles como mínimos.

Las reservas de espacios libres públicos previstas por el Plan Parcial se ajustan a las condiciones que define tanto la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (35 metros cuadrado por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable) como el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en lo que a ratios mínimos se refiere y funcionalidad, garantizando su adecuado soleamiento y el alto porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales, superior al 50 por 100 exigido.

Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.

Sin ajustarse a un requerimiento normativo, el presente Plan Parcial realiza una distribución de estos valores globales que se ajustan a lo previsto en el borrador de Reglamento de Castilla y León:

- 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa, destinado al sistema local de equipamiento público.
- 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa, destinados al sistema local espacios libres públicos.

Sobre la edificabilidad lucrativa máxima prevista, de 340.930,47 metros cuadrados, se aplican los ratios mencionados, estableciendo un comparativo con las exigencias normativas generales de Ley.

Se evitan igualmente las zonas residuales. El Plan Parcial centraliza los espacios libres en un área, evitando la atomización de las mismas y desarrollando las previsiones del Plan General, con un parque urbano en el borde de la Acequia de Palencia.

Se destinan a arbolado con bandas lineales de sección mínima 5 metros, espacios contiguos a la actual vía pecuaria, Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero, límite exterior al ámbito.

El superávit de espacios libres, justificado por condiciones de ordenación, tiene una ventaja añadida a la de la ordenación general, la de permitir en el espacio libre el desarrollo de las instalaciones de viveros forestales, agrícolas o de silvicultura que contribuyan al desarrollo del paisaje forestado ajustado a los objetivos de la ordenación, desde un mantenimiento privado, con explotaciones de un cierto tamaño que garantece su explotación con criterios de eficacia y su rentabilidad económica añadida y minimice costes públicos al municipio.

CUMPLIMIENTO LEGAL DE RESERVAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS					
	Ratio legal. LUCyL	MÍNIMO EXIGIBLE	Borrador RUCyL	PLAN PARCIAL	Holguras
35 m ² /100 m ² edificable	119.325,66			143.137,60	
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	51.139,57		15 m ² /100 m ² edificables (1)	51.932,37	792,80
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	68.186,09		20 m ² /100 m ² edificables (2)	91.205,23	15.118,71
35m ² *100m ² edificables	119.325,66			143.137,60	
(1) con 5% de la superficie del sector mínimo	38.043,26				
(2) con 10% de la superficie del sector mínimo	76.086,52				

Reservas de suelo para aparcamientos

La legislación vigente, afecta por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 42 apartado 2. b), exige la previsión de 2 plazas de aparcamiento, al menos 1 de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles. Dado que la edificabilidad máxima lucrativa prevista es de 340.930,47 m², las exigencias legales para el sector son de 6.819 plazas, de las que al menos la mitad, 3.409 deberán ser de uso público y al menos el 25 por 100 del total, equivalente a 1.705, estar sobre terrenos de uso y dominio público.

El Plan Parcial destina a aparcamiento en espacios públicos un total de 29.860 metros cuadrados, una vez descontados los espacios de vados a que pudiese dar lugar el supuesto de parcelación que se presenta. Se localizan en espacios de calle, minipolígonos y servicios urbanos EQ1(4)-SU. Para el cómputo del número de plazas se realizan los siguientes supuestos: 1. Para el viario se aplica el ratio previsto en la legislación vigente (art. 104.2 del Reglamento) .."tomando como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de distintos tipos de vehículos", 2. En los espacios de minipolígonos, se toma un ratio de 40m²/plaza que incluye espacios de carga y descarga y de tránsito interno de vehículos de tamaño medio. 3. En la parcela EQ1(4)-SU, un ratio de 18 m²/plaza incluyendo espacio de tránsito interior. Las plazas públicas equivalentes son, por tanto, 1.903., lo que representa un 28 por ciento de las exigibles, frente al 25 por 100 exigible como mínimo.

En el ámbito se prevé un total de 6.865 plazas de las que 3.555 serán de uso público. Sobre parcelas de titularidad privada se ubican 4.962, equivalentes al 73 por ciento de las plazas totales, superior al 50 por ciento exigible como mínimo en la legislación vigente.

Se localizan los aparcamientos destinados a personas con discapacidad en el porcentaje previsto en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, grafiándolos en el plano PO.2 del presente plan parcial.

La definición y localización definitiva de plazas así como su tamaño y diseño final, especializando lugares para diferentes tipologías de vehículos, será objeto del proyecto de urbanización, en ejecución de las determinaciones del presente plan parcial, que reserva el suelo suficiente para el cumplimiento legal.

Cuadro de justificación de cumplimiento de suelos de equipamiento público y aparcamiento

CUMPLIMIENTO LEGAL DE PREVISIONES DE APARCAMIENTO						
	Ratio legal (LCyL)	Nº plazas exigibles	M2 edificables máx.	Nº plazas P.P.	M2 equivalentes	Ratio utilizado m2/plaza P.P.
2 plazas/100 m2 construibles	6.819	340.930	6.865		10m2 en vía pública	
mínimo plazas de uso público	3.409		3.555			
En parcelas de dominio y uso públicos 25% mínimo sobre total	1.705	17.047				
En vía pública			1.381	13.806	10 m2 en vía pública	
En minipolígonos			302	12.096	40m2 en vía pública	
En servicios urbanos específicos -EQ1(4)			220	3.958	18 m2 en superficie pública	
Uso y dominio público 25% mínimo	28%		1.903	29.860		
En parcelas de dominio privado y uso público						
1. Aparcamiento camiones, uso público		4.200	420	8.400	20 m2 (sobre rasante)	
2. Parcelas privadas con uso público (regulado por ordenanza, 1pl/125m2)						
2.1. Terciario comercial-oficinas		57.866	579		1 pl./100 m2 edificables	
2.2. Vivero de empresas		9.482	95		1 pl./100 m2 edificables	
2.3. Hotelero		13.482	67		1 pl./ 200 m2 edificables	
2.5. Parque Científico		14.297	143		1 pl./100 m2edificables	
2.6. Industrial en I1		62.330	125		1 pl./500 m2edificables	
2.7. Industrial en I2		31.646	63		1 pl./ 500 m2 edificables	
2.8. Industrial en I3		52.699	75		1 pl./ 700 m2 edificables	
2.9. Industrial en I4		59.468	85		1 pl./700 m2 edificables	
Uso público y dominio privado	24%	301.270	1.652			
En parcelas de uso y dominio privado		170.465	3.310			
1. Ordenanza I1(1 plaza/75m2)		62.330	831		1 pl./ 75 m2 edificables	
2. Ordenanzas I2-I3-I4 (1 plaza/100 m2)		14.381	1.438		1 pl. /100 m2 edificables	
3. Ordenanza I5 (1 plaza/200m2)		17.834	89		1 pl. /200 m2 edificables	
4. Ordenanzas terciarios, vivero, parque científico (1 plaza/100m2)		95.127	951		1 pl. /100 m2 edificables	

Al ser el total de plazas previsto en el Plan Parcial de 6.855, número que supera el mínimo exigible de 6.819, se posibilita la disposición de plazas de tamaño adaptado a las necesidades del sector, tanto vehículos de carga medios, como pesados.

La localización de los aparcamientos en vía pública viene justificada por los siguientes criterios:

- La aplicación de los criterios utilizados para el Plan Parcial, Claves de Ordenación en base a criterios territoriales y ambientales
- La configuración del propio sector, con un sistema de fronteras viarias y territoriales (A-65, Vía pecuaria y Acequia de Palencia)
- Las servidumbres de infraestructuras como el oleoducto existente

Estas previsiones garantizan igualmente el ajuste a las determinaciones del Plan General en lo que se refiere al aparcamiento ligado a los diferentes usos y que determina en su normativa:

ART.63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

1. Para los edificios de nueva planta o en los que se realicen cambios o nuevas implantaciones de uso deberán preverse, los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento especificados en el apartado siguiente:

Plazas mínimas de aparcamiento:

B) USO TERCIARIO.

1. Hospedaje:

• Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de local destinado a hospedaje y por cada 100 m2 destinados a otros usos públicos. Las plazas de aparcamiento deberán ubicarse en el interior de la parcela.

2. Comercial

• La dotación mínima de aparcamientos para estacionamiento público se ajustará a las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de la Junta de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005 de 29 de diciembre.

3. Oficinas

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada
- En oficinas, en edificio exclusivo, con superficie superior a 500 m² de superficie construida, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m² o fracción.

4. Hostelero y otros servicios terciarios

- La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.
- En locales de aforo superior a 500 personas, se incrementará la dotación anterior en al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.

5. Teatros cubiertos, al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, auditórium, gimnasios y locales análogos

- Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esa capacidad una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

C) USO INDUSTRIAL.

- Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 100 m² de superficie construida.
- Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o espacio libre de la parcela edificable de, al menos, una plaza por cada 25 m² de superficie del local.

D) USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:



Esquema de localización de aparcamientos en vía pública



CAP. IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

IV. 1. APLICACIÓN DE LAS CLAVES DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada propuesta desde el Plan Parcial es el resultado de la formalización de los criterios y objetivos estimados desde las Claves Sectoriales, aplicados de forma transversal y bajo la premisa general de plantear las bases para un desarrollo sostenible.

La consideración de cada una de ellas incorpora un ajuste a objetivos que se describe a continuación, de forma resumida.

Hay que tener en cuenta la consideración global de la ordenación de la actuación de Palencia Norte en la que el presente plan parcial se formula conjuntamente con el correspondiente al sector SUZ-3.R residencial .

Las imágenes que acompañan la presente memoria intentan ilustrar y visualizar diferentes percepciones del resultado de la ordenación, en la que los diferentes proyectos, de edificación, de urbanización y de instalaciones, a desarrollar en ejecución del planeamiento, habrían de mantener la idea global que desde él se elabora.



Imagen general de la ordenación y su enlace con el sector residencial SUZ-3.R

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

Mantenimiento y amplificación de los referentes territoriales

Mantenimiento de los referentes territoriales básicos incorporándolos como referencias para la ordenación.

- Acequia de Palencia, a partir de la que se organiza el sistema de espacios libres públicos articulado mediante el Parque del Canal, que a su vez actúa de fondo de perspectiva de los itinerarios rodados principales
- Vía Pecuaria, Colada del Camino Viejo de Valdepero, límite oriental exterior a la ordenación, junto a la que se localiza un espacio forestado que remata el ámbito.

Ambos elementos se incorporan al sistema de redes públicas, dotando de continuidad los itinerarios que unen los espacios de dotaciones comunitarias, públicas (Universidad y equipamientos locales) y privadas (Parque Científico, Vivero de empresas y áreas de equipamientos comunitarios, que incluyen servicios urbanos).

Ajuste del relieve actual y minimización del movimiento de tierras futuro. Previsión de puntos para el acopio de tierra vegetal.

El relieve final del sector queda modificado por una serie de exigencias de ordenación:

- El trazado de viales con ajuste de rasantes que permitan el enlace del sector con el nuevo desarrollo previsto por el Plan General, el Parque Tecnológico, tanto en viario como en redes de drenaje y saneamiento
- Las pendientes totales máximas entre calles que se limitan al 6 por 100 por razones de accesibilidad.
- La incorporación de un lugar para el acopio masivo de tierra vegetal procedente de la retirada de la primera capa vegetal y la conformación de un hito-atalaya, como complemento del sistema actual de hitos Cerro del Cristo y Cerro San Juanillo.
- El Parque del Canal, espacio libre público junto a la Acequia de Palencia, que tendrá un relieve específico derivado del aporte de tierras del resto del ámbito.

Mantenimiento de las bases del sistema hidrológico actual

El sistema hidrológico mantiene sus características básicas de escorrentías y cuencas vertientes. El trazado del viario apoya las direcciones de la hidrología actual incorporando una red de drenaje que viene a resolver los vertidos en el punto en que se producen en la actualidad las pluviales. Si bien la pormenorización de la solución del drenaje corresponde al proyecto de urbanización, desde el plan parcial se diseña una red separativa de saneamiento y drenaje que permita almacenar una parte del agua de lluvia para usos de riego de los espacios libres, mediante un sistema de aljibes.

Aportación de un paisaje de ribera con usos públicos

Si bien el ámbito carece de arbolado, la actuación propone la recreación de un paisaje de ribera castellana apoyado en la Acequia de Palencia, con un sistema de itinerarios peatonales y de bicicletas, arbolado de forma tal que el sector contribuya a la recuperación de elementos territoriales de uso público en el municipio. Todo ello a partir de un nuevo parque urbano, el Parque de El Canal, como nuevo elemento de vertebración territorial con Palencia actual.



Imagen del límite occidental del sector. Parque del Canal con arbolado de ribera

Incorporación de ejes arbolados que contribuyan al confort climático

El sistema viario prevé la existencia de un eje central este-oeste arbolado en su eje central de forma que contribuya a los objetivos generales previstos. La falta de arbolado en la mayor parte de vía pública se resuelve con la exigencia normativa de incorporar en los espacios libres de parcelas privadas árboles de alineación que resuelvan la necesidad de incorporar vegetación en el sector, configurando un determinado paisaje cómodo y amable desde la escala del ciudadano, a cota de calle.



Imagen del bulevar central arbolado (paralelo al trazado del oleoducto)

MEDIO URBANO

Continuidad urbana

De partida el sector SUZ-2AE se planifica desde el planeamiento general con una escasa integración con el consolidado existente, siendo su límite oriental y occidental suelos no urbanizables, su límite norte la autovía A-65 y el sur la Ronda Norte. El plan parcial responde a la búsqueda de una solución de continuidad, de dos formas:

- A. Haciendo que el propio sector sea la charnela de unión de la ciudad actual y la futura, de los desarrollos previstos como el Parque Tecnológico. Este hecho justifica una serie de decisiones en la ordenación:
 - La configuración de un sistema de accesos desde el límite sur que faciliten la permeabilidad desde la Ronda Norte. Así se justifica el enlace desde la rotonda central, rótula también para nuevos desarrollos residenciales.
 - La continuidad de itinerarios peatonales y ciclistas desde y hacia el resto de Palencia
 - La exigencia de unas rasantes de viario y sistemas de infraestructuras, algunas de primer orden como el saneamiento y el drenaje de pluviales, específicas, que obligan a un mayor movimiento de tierras y de una especial consideración de los perfiles longitudinales de las vías, para no superar pendientes totales máximas del 6 por 100.
 - Una previsión de suelos con calificación de reserva viaria, en previsión de una futura conexión con estos desarrollos futuros



Imagen del eje principal de acceso al sector. Futuro acceso al Parque Tecnológico

B. Configurando usos de fuerte presencia urbana, con dotación de primer orden para el resto de Palencia. Así se ordena una primera manzana con usos terciarios, hotelero y comercial en los que la fachada principal se orienta hacia la ronda, que vendrá obligada a conformarse como vía urbana, reduciéndose los riesgos de canal rápido de motorización y generando una fachada representativa con accesos peatonales y rodados desde el resto de Palencia.



Imagen de la fachada a la Ronda Norte con usos terciarios, hoteleros y comerciales

Servidumbres

Las servidumbres en el sector derivadas de las infraestructuras de servicio existentes se resuelven mediante las siguientes propuestas:

- Líneas de alta tensión, modificación de su trazado, con soterramiento según proyecto específico
- Líneas de media tensión, modificación de su trazado, con soterramiento según proyecto específico
- Gaseoducto, modificación de su trazado actual, con proyecto específico, que afecta al sistema general de espacios libres adscrito.
- Oleoducto, mediante la modificación de trazado, integrando tanto el gaseoducto como sus bandas de afección en el eje central calle i.8, que queda previsto según los planos de ordenación PO.1 y PO.2. Exigirá un proyecto específico de cambio de trazado con ajuste a la nueva cota de viario.
- Red de abastecimiento de agua potable, que habrá de retranquearse e integrarse en los canales previstos de infraestructuras apuntado en el plano de ordenación PO.2, mediante proyecto específico.

La totalidad de modificaciones de infraestructuras se resolverán en los trazados del sistema viario público y en todo caso se reflejan, con carácter indicativo, en los correspondientes planos de urbanización PU del presente Plan Parcial.

LA ESTRUCTURA URBANA

Trazado y diseño de la trama urbana. Bases para la implantación de instalaciones con aprovechamiento de recursos renovables.

El trazado se plantea bajo el criterio de regularización de manzanas, basadas en la funcionalidad de los futuros usos a implantar, con fuertes exigencias de movimiento de mercancías. La voluntad de que las futuras actividades a implantar dispongan de buenas condiciones para la instalación de elementos captadores de energías renovables, hace que se opte por un trazado cartesiano con orientación sureste-noroeste, suficiente para un buen aprovechamiento de energía solar, dadas las características de Palencia.

El plan parcial dispone sobre su ámbito un total de 11 manzanas para usos lucrativos de las que 9 están destinadas a usos definidos como industriales, con una superficie total calificada de 340.555,92 m², y dos a usos terciarios, con superficie total 62.574,59 m². Las manzanas se identifican con número correlativos del 1 al 11, estando cada uno de ellos subdividido en zonas de ordenanza puesto que la agrupación funcional de tipologías de parcelas se realiza por calles.

Complementariamente se definen otras 5 manzanas de equipamientos comunitarios, una de las cuales, la destinada preferentemente a usos docentes universitarios, es compartida con equipamientos de dominio privado destinada a Parque Científico, para actividades de I+D+I, con posibilidad de conformar un recinto de formación e investigación único y formalmente representativo en el ámbito del sector y de Palencia.

El resto de las manzanas se integran en el sistema de espacios libres público, con la excepción de la localizada en la manzana 4 que podrá albergar pequeñas dotaciones locales.

Los usos terciarios en parcelas exclusivas se localizan, con la misma orientación que la prevista para las edificaciones industriales, en una manzana única con frente a la Ronda Norte para la que se propone una parcelación en dos categorías de ordenanza, la destinada a hotelero, con una superficie de 12.256,28 m² y la de usos comerciales y oficinas con una superficie de 50.318,31 m².



Imagen de la trama cartesiana, con disposición de edificaciones con orientación sureste

USOS

Especialización de actividades en el sector. La diversidad de tipologías para la producción y nuevas formas de empleo.

Una posible especialización del ámbito se centra en la oferta de suelo para dos grandes actividades, la de automoción, justificada en la previsión de una demanda de este sector (existencia de una factoría Renault en el municipio de Palencia y de la relación con los programas "use in time" de las empresas subsidiarias o colaboradoras) y la agroalimentaria (ligada a las características vernáculas del territorio palentino).

Se desconocen, no obstante, en el momento actual las características de las empresas a instalar en el ámbito por lo que el plan parcial diseña un sistema basado en la diversidad de tipologías de actividades y la especialización de estas por calles y complementariamente y a menor escala, por recintos.

Los diferentes tamaños de parcelas, ligados a diferentes tipologías edificatorias se organizan configurando calles como ejes de actividad específica. Una misma ordenanza regula ambos lados de una misma calle permitiendo un determinado paisaje urbano que redunde en una mejor identificación de ámbitos de actividad.

Las nuevas formas de empleo se contemplan en el espacio destinado a Vivero de Empresa, localizado en la cabecera del eje central, visible desde la Ronda Norte y con fácil acceso a pie desde Palencia actual y el resto del sector industrial. Responde a la voluntad de crear una oportunidad para la localización de un lugar para el inicio de actividades, con agrupación de servicios básicos y asesoría formativa que permitan iniciar su andadura empresarial a los más jóvenes o mitigar los esfuerzos derivados de cambios de coyunturas económicas a los más experimentados. La parcela destinada a uso de Vivero de Empresas tiene una superficie total de 11.853,04 m².



Imagen de la fachada a la autovía A-65 junto al área universitaria



Imagen de los minipolígonos de actividades, con puertas terciarias.

Complementariedad del sector comercial y de servicios en el sector de actividades.

El sector terciario ha de resolver un múltiple objetivo:

- Formalizar el frente de la Ronda Norte en la fachada del Sector mediante actividades que supongan un atractivo local y municipal desde el punto de vista urbano tales como hotelero, hostelería y espectáculos. Para ello dispone de buena infraestructura de acceso rodado desde el Palencia previsto por el Plan General (plataforma de transporte público y privado motorizado) y no motorizado (mediante carriles bici y enlaces con los itinerarios preferentes de Palencia Norte residencial)
- Completar los servicios de terciarios (incluyendo vivero de empresas) con centro de formación y atención a emprendedores y comercio de tamaño medio y pequeño, que permita la integración con las áreas residenciales próximas, tanto existentes como futuras y en especial el sector SUZ-3.R y el programa URBAN.

Imagen del Vivero de Empresas junto a los terciarios - comerciales



La complementariedad de los usos de dotación comunitaria. La Universidad y el Parque Científico. Investigación y Desarrollo. I+D+I.

La voluntad de creación de un sector de actividades especializadas hace que se plantea un espacio para la investigación ligado a las actividades formativas del sector universitario de Palencia, integrado en la Universidad de Valladolid, y que dispone actualmente de enseñanzas de ingeniería técnica forestal relacionadas con la aplicación de técnicas e investigaciones del territorio y sus recursos.

Para estas actividades se reserva un espacio propio, con voluntad de posibilitar actividades de Investigación y Desarrollo que pudieran tener una aplicación inmediata en las instalaciones del propio ámbito. A este ámbito se le dota de una acusada singularidad en su localización, potenciando la fachada al futuro Parque del Canal y en relación con el sistema local de espacios libres que permitirá ámbitos de gestión pública y concertada para las explotaciones forestales (viveros, invernaderos, instalaciones experimentales, etc.).



Imagen del área universitaria, junto al Parque Científico, I+D+I

El Plan Parcial ordena dos recintos contiguos e independientes, uno de ellos destinado a actividades propiamente docentes y formativas, con una calificación de suelo de equipamiento comunitario público, denominado EQ1(1) y otra con vocación de actividades I+D+I (investigación, desarrollo e innovación tecnológica y aplicada), denominado Parque Científico, con identificación EQ2(1) y la calificación de equipamiento comunitario privado.

La relación de la Universidad y sus espacios de aplicación tendrían físicamente relación con los destinados a otros ciclos formativos e informativos que tuvieran que ver con prácticas ambientales como las relacionadas con el programa URBAN y su articulación en Palencia. El posible nuevo espacio de aula de naturaleza podría estar participado también por los ciclos formativos superiores de la Universidad y la integración de todos ellos en el sector de actividades contribuye a la consideración unitaria de complejidad urbana que anima el presente plan parcial, como motor de la dinámica municipal.

Los equipamientos comunitarios y los servicios urbanos públicos

El sistema local de equipamientos públicos previstos por el plan parcial, si bien será gestionado con aplicación de usos que prevea el ayuntamiento en cada momento, puesto que la calificación responde a un uso genérico de dotación, responde, en tamaño y localización a una previsión de usos preferentes que garantiza un equilibrio en el funcionamiento del ámbito, en el momento actual. Estos serían:

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS				
Identificación	Superficie	Edificabilidad	Ind. edificabilidad	Uso preferente
Parcela	m ²	m ²	m ² /m ²	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO				
EQ1 (1)	28.398,04	28.398,04	1,00	Educativo-Universitario
EQ1 (2)	7.436,20	7.436,20	1,00	Deportivo
EQ1 (3)	5.735,06	5.735,06	1,00	Educativo-Escuela infantil
EQ1(5)	10.363,07	10.363,07	1,00	EstaciónTratamiento residuos
Total EQUIPAMIENTO	51.932,37	51.932,37		
SERVICIOS URBANOS				
EQ1(4)-SU	3.958,20	795,60	0,20	Servicios urbanos movilidad.
EQ1(6)-SU	2.999,49	602,90	0,20	Servicios urbanos-Subestación eléctrica.
Total SERVICIOS URBANOS	6.957,69	1.398,50		

Tabla descriptiva de piezas de equipamiento público

Los servicios urbanos se contemplan en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia como una categoría del equipamiento comunitario razón por la que se unifica a los efectos de regulación de la ordenanza pormenorizada, diferenciando no obstante su calificación y excluyéndose del cómputo de equipamientos mínimos obligatorios previstos por la legislación urbanística vigente.

Con excepción de la parcela EQ1.4-SU que se integra como pequeña dotación pública en la trama productiva, el resto de equipamientos públicos se encuentran incorporados a una red formalmente continua de dotaciones públicas, que a su vez se integran en la de espacios libres públicos.

Los servicios urbanos básicos que se prevén son los destinados a un aparcamiento de vehículos y a infraestructuras de producción y distribución de energía de todo tipo.



Imagen de los equipamientos comunitarios públicos, integrados en el Parque del Canal

Espacios Libres

Los Espacios Libres Públicos en el Sector

Apoyan la nueva estructura territorial de la actuación Palencia Norte, mediante una organización local basada en dos piezas:

- El Parque de El Canal de Palencia, elemento de significado territorial, con una superficie próxima a las 9 hectáreas y Se identifica como EL1(1). Junto a los itinerarios peatonales y para bicicletas de los que se le dota, se posibilita la aparición de explotaciones forestales o de jardinería que permitan unir a la mejora medioambiental una componente de empleo y actividad económica que apoye el objetivo de minimizar el coste de mantenimiento de espacios públicos municipales, generando recursos propios sin renuncia a los objetivos de uso y paisaje. Su localización, junto a una dotación comunitaria para la que se propone un uso preferente el universitario público y otra de carácter privado denominada Parque Científico (destinada a Investigación y Desarrollo), puede apoyar los espacios para investigación de estudios con base en el agro palentino.
- La pieza de apoyo y amplificación de la Colada del Camino Viejo de Valdepero,, denominada EL1(2) que apoya la continuidad del sistema de vías pecuarias municipal y su uso público.

El sistema de espacios libres públicos tiene el objetivo de servir de soporte a los elementos de regulación del sistema de drenaje del ámbito, que soportan un importante caudal proveniente del ámbito aledaño al norte de la autovía de León, infraestructura que dispone actualmente de un importante sistema de drenes bajo su calzada.

También actúa como elemento soporte para el acopio de tierra vegetal derivado del futuro proyecto de urbanización.



Imagen del Parque del Canal desde la autovía A-65



Imagen del límite oriental con vista de la Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero

Los Espacios Libres Privados

Los espacios libres de parcelas privadas para usos industriales con tipologías exentas, además de posibilitar los usos de aparcamiento y carga y descarga de la actividad correspondiente y exigibles por normativa general, resuelven una primera forestación del sector al que, por motivos funcionales, se le dota de un ratio escaso de árboles en vía pública. Las parcelas con frente a las principales vías de acceso vienen obligadas por la ordenanza a la incorporación de árboles en su alineación principal, con objeto de conseguir una mejor imagen de calle y mitigar los rigores climáticos haciendo participar a los usuarios del coste de mantenimiento (muy bajo por otra parte) de estos lugares.

Se plantea un esquema de ajardinamiento de la línea de fachada de las parcelas de los ejes principales, equipamientos, públicos y privados y grandes piezas de terciario-comercial-oficinas y terciario-hotelero.



Imagen de los árboles de alineación en parcelas privadas

LA FORMA DE LA CIUDAD

La forma en el nuevo paisaje industrial. Fachadas principales. Ejes visuales. Aparcamientos y plaza industrial.

La imagen urbana prevista desde el plan parcial se basa en el diseño del trazado del sistema de espacios públicos junto a la regulación específica de las edificaciones e instalaciones del sector.

Los ejes viarios principales (en dirección este-oeste) finalizan su perspectiva en espacios abiertos, bien espacios libres públicos o suelos no urbanizables, con fondos naturalizados. Los ejes norte sur tienen como final de perspectiva los páramos palentinos, con un zócalo conformado por la autovía de León. El plan parcial busca esa relación entre medio edificado y medio natural. La incorporación de árboles se norma en espacios públicos y privados, siempre en un intento de que en ambas situaciones se propicie un espacio público confortable, que incentive los desplazamientos mediante transporte no motorizado, colaborando en la reducción de consumo de energía y las emisiones de CO₂ a la atmósfera.

La ordenación del ámbito no puede eludir el cumplimiento de los ratios de aparcamiento previstos por la legislación vigente, de dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, que se exigen de forma complementaria a los espacios de carga y descarga, lo que favorece la implantación de un modelo de altos valores de motorización, dependencia del vehículo para todo tipo de movimientos, emisiones de CO₂ y ocupación del territorio para usos poco eficientes, como es el estacionamiento. Frente a esta realidad, el plan parcial plantea el intento de que estos lugares no organicen la estructura del paisaje dominante del sector. Se busca la complementariedad del diseño agrupado de estacionamientos, que permita en un momento dado, destinar estos espacios a otros usos, temporales o permanentes, y su tratamiento permeable, que no agrave las escorrentías, sus secuelas y exigencia de infraestructuras sobredimensionadas (los drenes de pluviales) y la exigencia de arbolado de forma tal que no compita con la funcionalidad de los espacios de producción, sus tránsitos y las actividades de vehículos de gran tamaño. Para ello se regula la plantación de arbolado en las vías principales y en parcelas privadas con obligación de que se dispongan conformando el paisaje público del sector.

La mayor parte de los aparcamientos públicos se resuelven integrados en la propia calle, disponiéndose en línea a excepción del eje principal este oeste, y la vía de borde oeste (en la que se localizan los equipamientos que tendrán relación con el Parque de El Canal) donde se disponen en batería.

Los aparcamientos agrupados, para vehículos medios y pesados se instalan en tres puntos del sector:

- El integrado en la calificación de Servicios al Transporte, ST, donde se prevé tolerancia para aparcamiento de vehículos pesados, en situación visible desde la autovía y baricéntrica entre el sector SUZ-2.AE y el futuro parque tecnológico previsto en el Plan General. El ratio previsto de metros cuadrados por plaza se estima en 40, a los efectos del cálculo de plazas de aparcamiento
- La parcela destinada a Servicios Urbanos, EQ(1) 4-SU, para la que asigna un ratio de 18 m²/vehículo
- Las áreas libres comunes de los recintos de minipolígonos, en las que el aparcamiento comparte uso con las actividades de carga y descarga, organizando un muelle común de actividad con las instalaciones de producción internas, con un ratio de 40 m²/vehículo a los efectos de previsión del número de plazas de aparcamiento del sector.

Otros puntos de aparcamiento agrupado serán las parcelas destinadas a equipamiento comunitario, de carácter público y privado y el aparcamiento denominado "plaza industrial" del sector, ligado a las futuras instalaciones terciarias, comerciales, de oficinas y hoteleras.

El sistema de aparcamientos para vehículos ligeros no se percibe desde las fachadas urbanas principales (Ronda Norte y Parque de El Canal y se localiza en el acceso posterior de las instalaciones industriales y terciarias) organizándose a partir de un gran espacio central, la Plaza Industrial, desde la que también se producen los accesos principales a las instalaciones productivas, comerciales y de oficinas.

Este gran espacio estará concebido para permitir su uso como alternativa al aparcamiento de vehículos en actividades que pudieran tener relación con las propias las actividades económicas aún las más espontáneas, tales como mercados, ferias gremiales, eventos relacionados con muestras y pequeñas exposiciones locales. Se valorará la posibilidad de incorporar en esta plaza un elemento de captación de energía solar complementario del control climático del área y la pavimentación deberá resolverse mediante pavimentos drenantes que favorezcan el ciclo racional del agua.

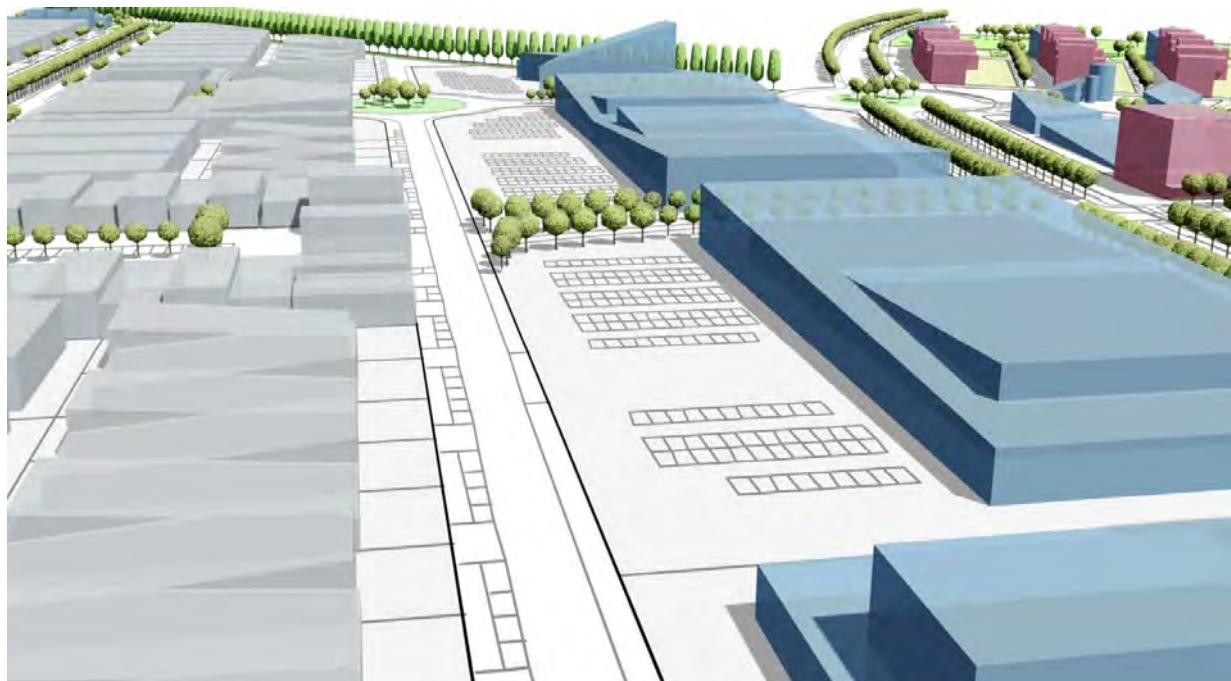


Imagen de los aparcamientos en la plaza industrial, sin fachada a la Ronda Norte

La Plaza Industrial se acotará formalmente de la siguiente forma:

- Mediante los cuerpos de edificación de la instalación hotelera-hostelera-comercial-terciario-oficinas
- Mediante los frentes de fachada y puerta de acceso de los minipolígonos industriales y parcelas de edificación adosada.

La calidad ambiental del sector vendrá completada por el control visual de los proyectos de edificación que aquí se desarrollen. Se propone su organización apoyando ejes visuales, en los ejes centrales norte-sur y este-oeste con especial interés en las recomendaciones para los proyectos del terciario-vivero de empresas, servicios-gasolinera (posible futura entra al Parque Tecnológico desde Palencia actual) y equipamientos del Parque de El Canal.

Para el diseño y acotación de parámetros urbanísticos de las diferentes piezas urbanas con frente a las vías rápidas de comunicación, autovía A-65 y Ronda Norte se tiene en cuenta la lectura de imágenes que se produce desde el automóvil, ajustando la secuencia de su posible lectura con la de la identificación de usos y posicionamiento territorial del usuario.

La singularización del frente de autovía se potencia con tres alturas y una cadencia de 30 metros mínimo de frente de parcela. Para la lectura desde la Ronda Norte se proponen dos bastiones de cinco plantas (para el vivero de empresas y el hotel) y arquitectura singular:

- El límite occidental, con usos terciarios hoteleros, con fachada al Parque del Canal y a la vega palentina
- El límite oriental, con el vivero de empresas y terciarios, oficinas y espacios de formación asociados, con fachada a la vía pecuaria y a los cerros del Cristo y de San Juanillo.

Entre los dos hitos urbanos se proponen espacios conformados por dos fachadas continuas de 140 y 190 metros respectivamente, cuyos fraccionamientos compositivos (que bien pudieran responder a diferentes mercantiles) habrán de quedar justificados por un orden mayor, con proyecto único para cada una de las dos partes. La regulación normativa admite un desarrollo de terciario y oficinas, habiéndose de ordenar en todo caso, mediante un estudio de detalle para cada uno de los subámbitos que se corresponden con cada una de las manzanas calificadas como T2.



Imagen de la fachada a la Ronda Norte con usos terciarios, comerciales y hoteleros

Cerramientos de parcelas

Los cerramientos de las parcelas tendrán un vallado ajustado a las condiciones de se apuntan desde las ordenanzas particulares de los diferentes usos si bien la importancia de su diseño para la imagen general del sector los hace merecedores de una instrucción específica que se incorpora a la normativa del presente Plan Parcial.

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

El sistema viario rodado

Accesos y conexiones exteriores.

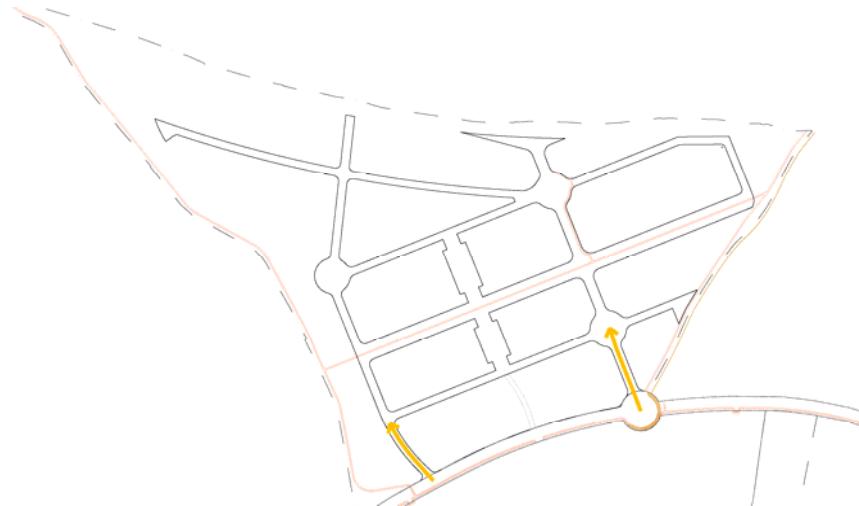
Los flujos de mercancías serán uno de los aspectos preferentes para la ordenación del sector de actividades económicas de Palencia Norte. Su funcionamiento responde a los siguientes criterios:

1. Bajo la consideración de que en el momento actual no se considera viable la ejecución de un enlace, mediante vía de servicio, con la A-65, se realiza la previsión de una reserva viaria que posibilite, a medio plazo, la reconsideración de la propuesta y en todo caso la solución de enlace con el futuro Parque Tecnológico previsto en el Plan General.

Los accesos viarios principales, tanto de vehículos pesados como ligeros, quedarían limitados a la Ronda Norte, que ha de seguir manteniendo un carácter de vía urbana si no se quiere perder el objetivo fundamental de planificación conjunta del ámbito Palencia Norte residencial-actividades económicas.

Se valorará la posibilidad de incorporar un tercer punto de acceso desde la Ronda Norte, para entrada y salida directa de los aparcamientos bajo rasante del área comercial y terciaria

1. La Ronda Norte mantiene las dos glorietas de enlace previstas en el Plan General como sistema general viario, que resolverán los cambios de sentido. Dicha conexión norte (tramos 9 y 10 del SGV-1) une la N-611 con la CL-615, con una sección planteada de 30m en total, con doble carril por sentido y carril bici, llegando a la glorieta situada en el entorno de la Acequia de Palencia.



Accesos desde Ronda Norte

El otro enlace fundamental con Palencia y territorios regionales, tiene lugar mediante la A-65 (perimetral al norte del ámbito) a la que se llega a la ciudad mediante su conexión con la carretera de Santander.

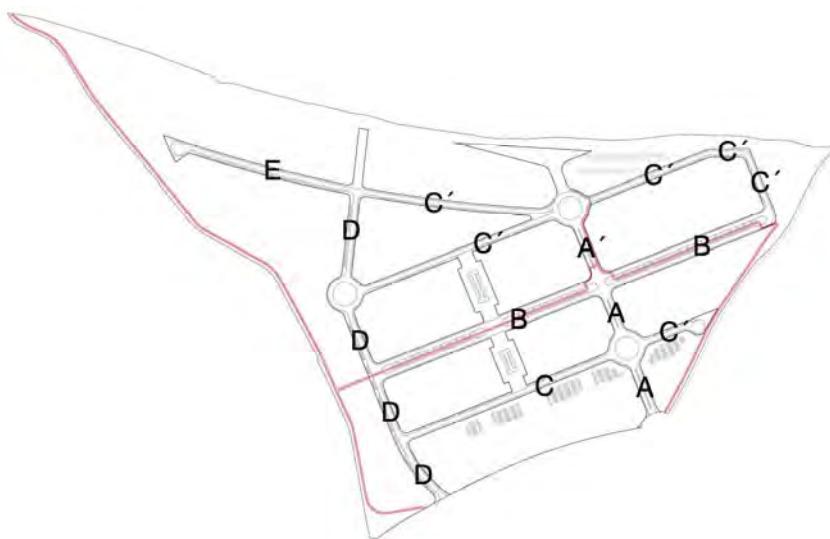
2. El viario principal se ajusta a un anillo ortogonal con secciones que impiden el estacionamiento, persiguiendo una mayor fluidez.
 3. Los tránsitos locales se jerarquizan en torno a un eje principal, este oeste (bajo el que discurre el nuevo trazado del oleoducto), el único forestado en el Sector con capacidad para aparcamiento de vehículos pesados. Bajo este bulevar se retranquea el oleoducto, cuya sección se ajusta a las servidumbres reguladas por la legislación vigente.
 4. La integración de tránsitos no motorizados se resuelve mediante la incorporación de un sistema de carril bici a la red viaria del Sector, apoyando los itinerarios peatonales preferentes.

El sistema viario, su jerarquía, funcionalidad, secciones y criterios para su formalización, se describen a continuación:

Trazado en planta

Los ejes planteados discurren por las bandas de las reservas de espacio viario, conforme a lo indicado en el plano PO.2. Todos los ramales de conexión con las glorietas se han ajustado a los parámetros geométricos necesarios para este tipo de intersecciones.

La identificación de las secciones viarias se resumen en el esquema adjunto.



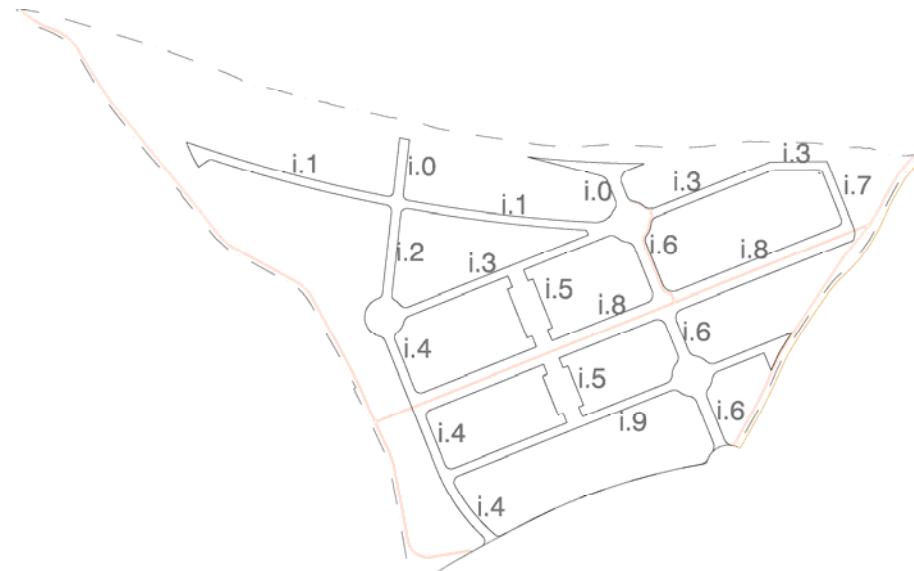
Esquema accesos y red viaria (rodada y ciclista)

Trazado en alzado

El trazado en alzado viene condicionado en primer lugar por la coordinación en los puntos de conexión con el viario existente y proyectado.

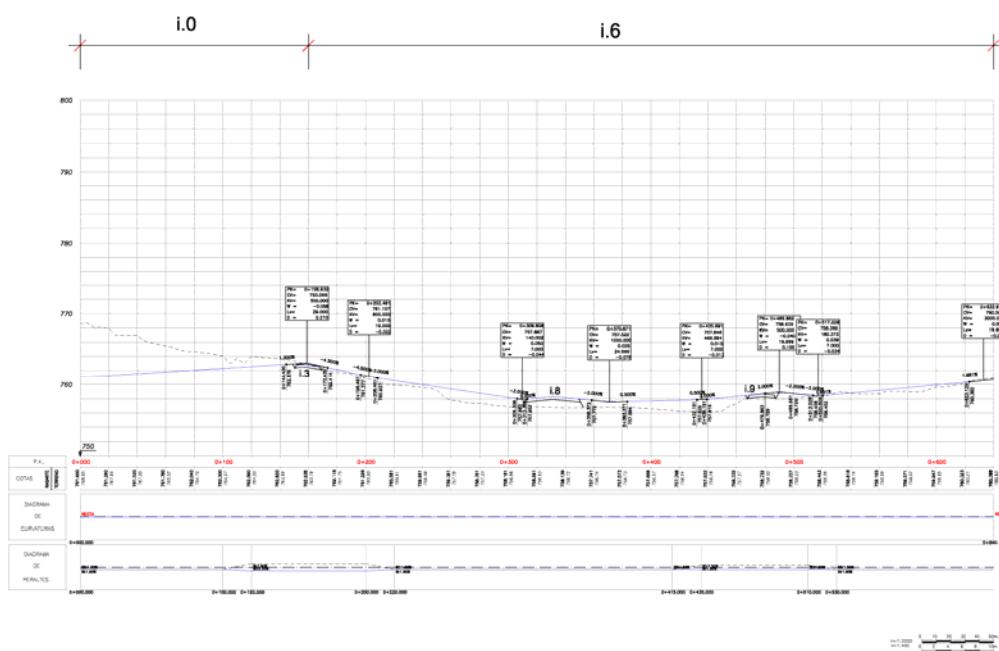
Un segundo condicionante de los perfiles longitudinales de viario es la altimetría del propio terreno. El objetivo en los perfiles es conseguir, para favorecer el drenaje, pendientes longitudinales de al menos un 0,2%, sin precisar para ello de movimientos de tierras importantes.

Se ha procurado elaborar perfiles longitudinales con pendiente constante en cada tramo recto de calle, articulados en las glorietas e intersecciones. Se recoge la definición en alzado-sección en el plano PO-2 y PO-3.



Esquema de denominación e ejes viarios

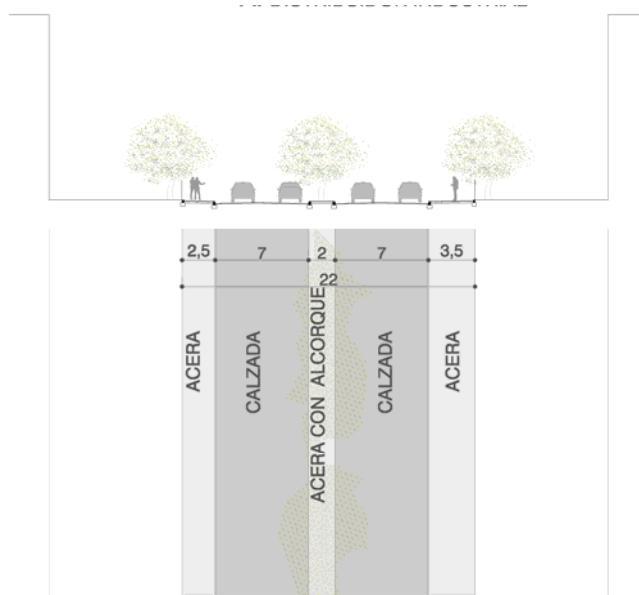
EJE i.0 y EJE i.6



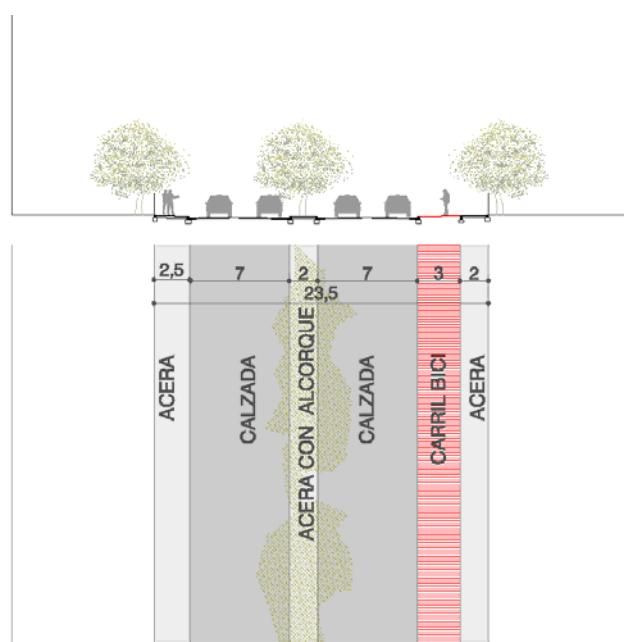
Secciones Transversales

Las secciones tipo proyectadas y recogidas en el plano PO-3 son las siguientes:

- **Sección A:** de 22 m, consistente en dos calzadas de dos carriles por sentido de 3,5 metros cada uno, sin franja de aparcamiento y aceras asimétricas (2,5m y 3,5m). Los carriles de circulación rodada se separan entre sí con una mediana arbolada de 2 metros de sección. La acera, en su margen este (de mayor anchura), se adaptará en su tramo norte, integrando en su anchura el carril bici (entronque con el futuro sector de Parque Tecnológico). Esta sección presenta una variante, denominada A' en su tramo norte, consecuencia de la incorporación del carril bici. La sección pasará a tener, por tanto, 23,5 metros (reduciéndose el tramo de acera anexo al carril-bici a 2 metros).

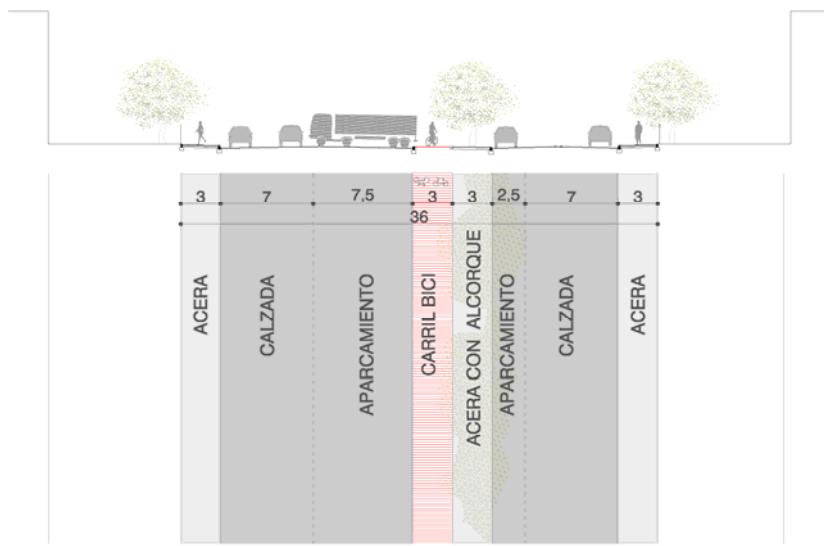


Sección viario tipo A. Ronda Norte. Determinaciones del P.G.O.U.



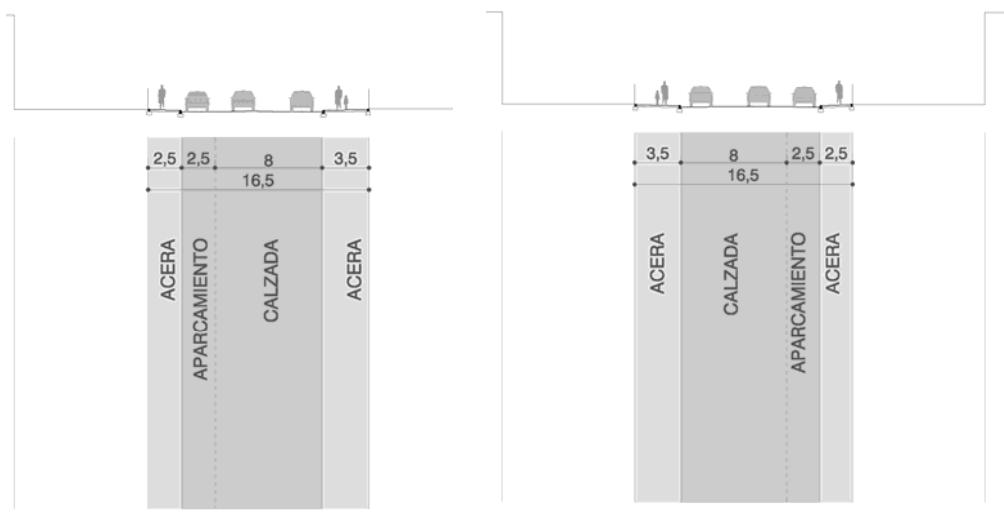
Sección viario tipo A' (con c. bici)

- **Sección B**, de 36 metros, consistente en dos calzadas de dos carriles por sentido de 3,5m cada uno, con franjas de aparcamiento interior asimétricas (hacia la mediana): una en batería para pesados de 7,5m y otra en línea para vehículos de 2,5 m. Se aprovecha el tramo de aparcamiento en mediana para asumir la servidumbre de la reposición del gasoducto. Los carriles de circulación rodada se separan por una mediana de 6 metros, forestada en 3m de su anchura y que a su vez integra el carril bici (de doble sentido) en otros 3 metros de sección. Las aceras se resuelven en bandas simétricas de 3m. La banda interior de acerado integra canalización de terrizo para el aprovechamiento del caudal de escorrentía de pluviales.



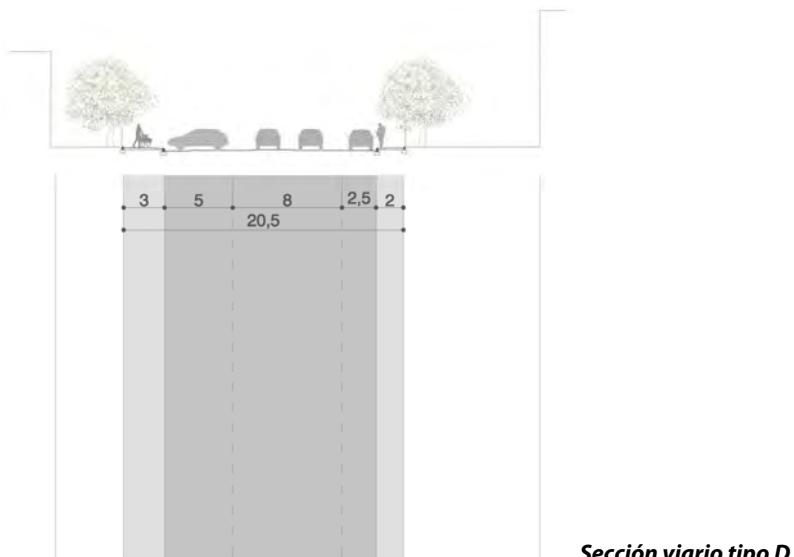
Sección viario tipo B

- **Sección C**, de 16,5 metros, consistente en calzada simple de un carril por sentido de 4,0m cada uno (asegurando la fluidez en esta banda viaria), con franja de aparcamiento en línea en un solo lado, de 2,5 m. Las aceras se resuelven en bandas asimétricas de 3,5 y 2,5m respectivamente. La sección descrita cambia a la tipología simétrica en varios tramos de su desarrollo al incorporar aparcamiento en batería en uno de sus lados (**Sección C'**).



Sección viario tipo C-C'

Sección D, de 20,5 metros de anchura, consistente en calzada simple de un carril por sentido y 4,0m de anchura por carril (asegurando la fluidez circulatoria), con franja doble de aparcamiento en línea, de 2,5 m y en batería. Las aceras se resuelven en bandas asimétricas de 2,0 y 3,0m respectivamente.



Sección viario tipo D

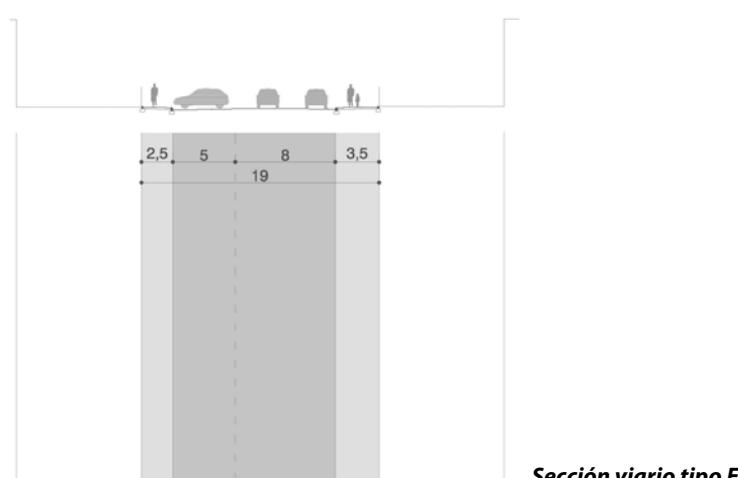
La solución de vertientes plantea los siguientes casos:

Calzadas: con bombeo del 2% a dos aguas desde el eje central.

Aparcamientos: se plantean vertiendo hacia la calzada y formando una limahoya en el límite con ésta, facilitando así la continuidad de la escorrentía entre esta limahoya y las alineaciones de bordillos en orejas y zonas sin aparcamiento.

Aceras: se plantean en todos los casos con vertientes del 2% hacia las calzadas o aparcamientos.

Sección E, de 19 metros de anchura, consistente en calzada simple de un carril por sentido y 4,0m de anchura por carril (asegurando la fluidez circulatoria), con franja de aparcamiento en batería de 5 m. Las aceras se resuelven en bandas asimétricas de 2,5 y 3,5m respectivamente



Sección viario tipo E

Por otra parte hay que poner de manifiesto que el cruce de objetivos puesto de manifiesto en el documento de CLAVES DE ORDENACIÓN, relativo al tratamiento del paisaje urbano se traducirá en su aspecto normativo en la obligatoriedad de incorporar en determinados ámbitos de actividades productivas espacios arbolados en el interior de las parcelas, que tendrán como fin el de participar en la creación de un paisaje con un mayor confort climático. Este criterio irá paralelo al de la normalización de los vallados, de forma unitaria.

Se incorpora el esquema general de arbolado del sector, a localizar en espacios públicos y privados. La pormenorización de sus determinaciones, tipo de arbolado preferente y disposición de plantaciones, se incorpora como anexo normativo al presente documento.



Esquema de localización de arbolado en el sector

El sistema de itinerarios peatonales y de bicicletas

Los itinerarios peatonales y de bicicletas han de garantizar la integración con una red de orden superior, la municipal en la que los nuevos sectores son una parte básica.

La red de itinerarios ciclistas se formaliza bajo dos criterios: el de contribución a la movilidad general del sector y su conexión con las actividades del resto de Palencia y el de la participación en la red de itinerarios territoriales, que apoyan el uso de los espacios naturales con voluntad de disfrute de sus recursos.

El primero de ellos se diseña con la exigencia de itinerario seguro, haciendo restrictivo su trazado exclusivo, como carril bici con sección de 3 metros (que habilita dos sentidos de circulación) y permite acceso a las principales vías de actividades teniendo carácter preferente sobre el resto de los modos de transporte. Se excluye el enlace a la rotonda de acceso principal al sector, para no añadir conflicto de modos de transporte ni restar recursos al acceso rodado principal. Esta red bici local tiene su enlace con la urbana en la cabecera sur del Parque del Canal, centralizando el cruce de la Ronda Norte con los pasos peatonales de enlace entre este sector y el residencial SUZ-3.R.

El itinerario que transcurre por el Parque del Canal, y comparte el primer tramo con la red anterior, apoya el paseo por la Acequia de Palencia, llegando hasta el paso actual bajo la autopista y continuando hasta alcanzar la ribera del Carrión. Formalmente mantiene la sección de 3 metros y habrá de dotarse de señalización y puntos de descanso y aparcamientos de vehículos, según determinaciones del proyecto de urbanización del sector.

El transporte público

El plan parcial apunta una serie de lugares para los que la nueva planificación municipal del transporte público habrá de considerar con especial atención. Se identifican como puntos de acceso fácil para una mayoría de usuarios de las actividades del sector, tanto desde el punto de vista del empleo como del posible uso de los servicios asociados.

El proyecto de urbanización habrá de tener una consideración específica con estos puntos, con objeto de formalizar los posibles lugares para las paradas de autobuses y prever los servicios deseables en cada caso para ellos, incluyendo puntos de información municipal.



Esquema de itinerarios preferentes para el transporte público, con localización de paradas

FLUJOS DE ENERGÍA Y MATERIA

Los espacios para agrupación de servicios de flujos

La estrategia de ordenación de usos en el Sector prevé la localización de lugares preferentes para la instalación de posibles instalaciones precisas para la racionalización de servicios agrupados de energía, residuos y comunicaciones.

La Energía

La implantación de diferentes redes de energía para el abastecimiento del sector y las distintas actividades que puedan implantarse a futuro, pasa por una estimación pormenorizada tanto de las demandas como de los recursos que pudiesen generarse y aportarse a la red general desde cada una de ellas derivadas de diferentes procesos industriales. Bajo el criterio de la eficiencia energética será preciso un estudio inicial sobre las alternativas de puesta en marcha de redes alta eficiencia energética, redes de frío y calor, que garanticen al usuario un servicio continuado con el ajuste a objetivos generales de disminución de emisiones, utilización de energías renovables, utilización de recursos de las propias actividades del sector o de ámbitos cercanos en los que la eliminación de estos materiales sea una exigencia que se convierte en oportunidad para este sector.

La posibilidad de integración de esta actuación en otras de mayor calado, con ámbito comarcal o regional, aconseja la participación en el proceso de planeamiento de aquellos organismos responsables de la puesta en marcha de procesos y estrategias en relación con las nuevas redes de eficiencia energética. En este caso EREN (Ente Regional para la Energía) dependiente de la Junta de Castilla y León, conocedora de la iniciativa de actuación de Palencia Norte tendrá la posibilidad de implementar todas aquellas acciones y estudios previos a la redacción y ejecución del proyecto de urbanización del sector, que acote las características básicas para la ejecución de las redes calor-frío en el sector.

El plan parcial, dentro de sus determinaciones de sus planos de ordenación, PO.2, incluye la de la incorporación de los denominados "canales de infraestructuras" que habilitan las diversas infraestructuras entre las que se ubicarían las correspondientes a la energía de frío-calor. Las parcelas de equipamiento comunitario prevén una posible ubicación de centrales de generación y distribución de energía, básicamente calor (District Heating). También las parcelas de actividades lucrativas permiten la instalación de estas actividades, desde su regulación normativa pormenorizada.

Queda desde el presente plan parcial garantizada la posibilidad de incorporación de redes de energía frío-calor de forma centralizada, quedando pendiente la elaboración de los estudios precisos para la acotación del diseño de redes y centrales que, en todo caso, habrían de resolverse de forma previa a la ejecución del proyecto de urbanización.

Dado que el presente plan parcial se formula simultáneamente con el del SUZ-3.R, de carácter residencial y con una misma iniciativa, pública municipal, se aconseja la posibilidad de estimación conjunta de demandas de los dos sectores que pudiese añadir elementos de eficiencia energética a ambos.

Los Residuos

En lo que respecta al sistema de recogida de residuos se plantean un sistema básico a varias escalas:

1. Primera selección en parcelas individuales previsto en las correspondientes ordenanzas, excepto la I6 de industria nido para la que la primera selección se realiza en contenedores localizados en los espacios comunes centrales de carga y descarga.
2. Segunda selección, en contenedores o islas ecológicas localizadas en los espacios del esquema adjunto. Para residuos específicos
3. Selección y valorización de escala sector. Localizadas en la parcela de equipamiento comunitario público denominada EQ1 (4) que habrá de integrarse en los programas municipales de tratamiento de residuos industriales.

Será el proyecto de urbanización el que defina el carácter pormenorizado de la red de almacenamiento y recogida de residuos y valorización, estimando diferentes soluciones técnicas, incluida la recogida neumática, coste de ejecución y mantenimiento.



Esquema de localización de islas ecológicas para recogida de residuos y planta de valorización

Drenaje

La solución de la red de drenaje se plantea a partir de un sistema separativo del saneamiento del sector. Los cálculos de escorrentías se realizan de forma conjunta con el sector SUZ-3.R.

Se diseña una red de aprovechamiento parcial de estas pluviales en base al análisis de los datos pluviométricos conocido para la zona de Palencia. Se deduce que la precipitación anual se reparte de forma muy regular durante todos los meses del año salvo Julio y Agosto, en los que la precipitación es del orden del 35 – 40% de los otros meses. Esta regularidad en la precipitación aumenta el rendimiento de almacenaje necesitando menos volumen para completar el riego.

Se realiza un análisis del tiempo de concentración y la intensidad de precipitación obtenida.

Se calcula el coeficiente de escorrentía, como relación del caudal que pasa por la sección en estudio y el caudal total aportado por la lluvia. Depende de varios factores, pero fundamentalmente del tipo de terreno en cuanto a la permeabilidad y capacidad de retener agua.

En el sector hay dos tipos claramente diferenciados. Uno corresponde a las cuencas situadas al norte de la A-65 el cual se trata de una zona rural en la que el terreno está cultivado, con pendiente medias mayores al 3% y con una infiltración lenta. El otro caso corresponde a los sectores SUZ-2.AE y SUZ-3.R, y consideramos que ya están ejecutados con grandes superficies pavimentadas o construidas, y el resto ajardinadas.

Se contempla el estudio de las ocho cuencas para los casos de períodos de retorno de 100 años y 10 años.

Además de estas cuencas se ha considerado otra formada por el conjunto de los sectores y otra formada por el conjunto de cuencas externas y los sectores. Las cuencas 1, 2, 3, 4 y 5 son atravesadas por la autovía A-65.

Desaguan a través de obras de fábrica construidas para ese fin. Tienen capacidad hidráulica suficiente para desague la avenida de los "100" años, y en concreto los caudales de cálculo utilizados.

Se propone la creación de aljibes situados estratégicamente para captar las aguas de escorrentía, almacenarla y reutilizarla para regar en períodos secos. El número de aljibes sería de cuatro con una capacidad para cada uno de ellos de 200 m³ obteniendo así una capacidad de almacenamiento total de 800 m³. Tres de ellos se situarían en el SUZ-2.AE y el cuarto en el SUZ-3.R, todos ellos interceptando la canalización prevista para encauzar la escorrentía de las cuencas exteriores. La red de pluviales contará con un sistema de decantación previa al almacenamiento de agua en los aljibes, que incluirá los correspondientes filtros que garanticen la disponibilidad del agua para riego. La red de riego contará con un sistema de bombas de impulsión a las cabeceras del sistema así como las instalaciones necesarias para que puedan producirse las correspondientes enmiendas al agua, derivadas de las necesidades específicas de las plantaciones que se definan en el proyecto específico de jardinería y tratamiento de espacios libres..

Complementariamente al sistema de riego las pluviales se resuelven a través de una red que se apunta en el plano PU.5, con secciones suficientes y con enlace a un posible tanque de tormentas, cuya oportunidad habrá de evaluar el Proyecto de Urbanización.

Por otra parte el Plan Parcial establece unas instrucciones para el tratamiento de los espacios libres públicos de tal forma que resuelvan de forma autónoma su propio drenaje para lo cual los espacios de mayor superficie incorporarán en su diseño un sistema de drenaje que confluya en lo que se denominará "laguna de infiltración". Se aporta una serie de criterios técnicos para el diseño de estas lagunas en el Proyecto de Urbanización del sector.

MATERIALES

Ajuste del relieve actual y minimización del movimiento de tierras futuro. Previsión de puntos para el acopio de tierra vegetal.

El relieve actual del sector se modifica ligeramente, ajustando las previsiones del movimiento de tierras con criterios de equilibrio de desmontes y terraplenes y optimización de estos, minimizando los valores. Las cifras previstas del movimiento de tierras calculado son de 287.500 m³ para desmonte y 324.000 m³ para terraplenes (la topografía actual y la rectificada se valora en el Estudio de Impacto Ambiental del presente ámbito) con una altura media de 0,82 metros en desmontes y 0,92 metros en terraplenes. Se supone un desbroce de tierra vegetal de 25 centímetros de espesor medio en todo el ámbito con previsión de acopio en el Parque del Canal, con una superficie total de 88.156 m², tanto como configuración del relieve del futuro parque como para la ejecución de una atalaya que conformaría un nuevo hito paisajístico.

Los valores de movimiento de tierras se realizan bajo el criterio de explanación de la totalidad del ámbito, incluyendo tratamiento completo de parcelas.

Estos valores vienen justificados por la voluntad de posibilitar la futura conexión con el Parque Tecnológico propuesto, al norte de la A-65, por el Plan General de Ordenación Urbana tanto en lo que a viario se refiere como a posibles infraestructuras hidráulicas, saneamiento y drenaje parcial del ámbito.

SOCIALES

Los criterios de sostenibilidad social en el plan parcial son los que exigen el mayor nivel de transversalidad en la aplicación y definición de parámetros formales. Están sometidos a un fuerte nivel de incertidumbre, sujetos a una dinámica urbana convulsa y por tanto son los que con mayor rigor se han de aplicar si se pretende que tengan una incidencia real en la planificación, su desarrollo y su mantenimiento posterior.

De la aceptación de sus postulados por parte de los gestores del plan parcial dependerá el éxito de su ajuste a objetivos y de la habilidad para ajustarse a las demandas cambiantes dependerá su aceptación ciudadana. El plan parcial habilita las oportunidades para que puedan irse gestando estos soportes urbanos y de la capacidad para su buen mantenimiento dependerán sus buenos resultados y su participación en la igualdad de oportunidad para el uso de la ciudad por parte de los diferentes grupos ciudadanos.

La aplicación de criterios sociales en polígonos de actividades económicas que son frecuentemente colonizados por actividades urbanas expulsadas de áreas centrales por motivos de condiciones molestas para la convivencia exige la aceptación de esta realidad desde el inicio del proceso de planificación, por lo que el diseño del soporte general se realiza incorporando estas consideraciones.

La traducción formal de los criterios sociales en el plan parcial se traducen en:

- Diversidad de usos, incorporando actividades urbanas que puedan atraer dinamismo al sector, dotaciones universitarias, de investigación, de ocio y espectáculos con atracción municipal y comarcal
- Diversificación de actividades económicas con espacios para una gama amplia del proceso de producción y empleo, desde la formativa a la del inicio de actividades, pasando por viveros, pequeñas naves gremiales y espacios de mayor tamaño para actividades diversas.
- Organización de las actividades de producción de forma que puedan identificarse con el reconocimiento de lugares, permitiendo su significación, personalización y apropiación ciudadana a escala intermedia, reconocimiento de calles de parcelas grandes, medianas, pequeñas, minipolígonos.
- Organización de espacios de aparcamiento como lugares de uso polivalente en horas complementarias a las de mayor utilización comercial, evitando grandes espacios vacíos y por tanto inseguros y en todo caso excluyendo su presencia dominante desde las vías urbanas de primer orden. Se persigue la visibilización principal de las actividades de movilidad, no las de estacionamiento que se entienden subordinadas a las primeras.
- Seguridad de itinerarios para peatones, excluyendo perspectivas cerradas en las calles públicas, garantizando itinerarios no motorizados confortables, con árboles y vegetación asociada en las parcelas privadas
- Jerarquía en el tratamiento de modos de transporte no motorizado, primando estos en el tratamiento de la urbanización.
- Visibilización de los elementos de infraestructura de abastecimiento de todas las escalas, eliminando espacios residuales para su localización y potenciando su integración en los sistemas de espacios libres públicos como una parte de su mobiliario.
- Incorporación de equipamientos comunitarios relacionados con las actividades diarias complementarias al empleo tales como custodia y educación infantil, actividades deportivas, comercio diario y lugares de ocio, mediante propuesta de tipologías de dotación preferente y usos compatibles que fomenten la igualdad de oportunidades en el empleo a diferentes ciudadanos.
- Organización de itinerarios confortables, con participación de redes públicas y privadas, con especial atención a redes de transporte no motorizado
- Organización de itinerarios funcionales para mercancías que no generen conflictos entre modos de transporte reduciendo la seguridad de los no motorizados
- Localización de espacios Identificación y singularización de espacios urbanos de producción

CAP. V. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

V. 1. CONSIDERACIONES GENERALES

El objeto del presente título es describir y justificar las obras de urbanización necesarias para la construcción y acondicionamiento del viario y los espacios públicos, así como para la implantación de las distintas infraestructuras y servicios del Sector.

Conforme al carácter de Plan Parcial que establece la ordenación pormenorizada, sus previsiones en materia de infraestructuras se limitan a establecer con carácter indicativo el esquema general de las distintas redes, sus conexiones exteriores y los criterios generales de diseño y dimensionamiento. Tales extremos se detallan en los Planos de Urbanización del presente Plan Parcial, denominados PU, si bien será el Proyecto de Urbanización quién desarrolle, fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones aquí enunciadas, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Las condiciones generales de urbanización para la totalidad del ámbito de ordenación del sector serán las que se determinan en el presente Plan Parcial.

Se incorporan a estas condiciones los criterios relativos al tratamiento de espacios libres y los dedicados a la producción, gestión y distribución de agua, energía y residuos; por constituir elementos importantes tanto del paisaje urbano futuro como de su óptimo mantenimiento, con criterios de eficiencia energética y reducción global de emisiones contaminantes.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa municipal vigente de Palencia, tanto las referidas a la normativa propia de Plan General como a las correspondientes sectoriales.

Para el diseño de las distintas redes se han considerado los requisitos normativos recogidos en la Normativa del futuro Plan General de Palencia, recogida como Anexo 1 de este documento.

V. 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

PROTECCIÓN DEL SUELO

Los suelos ocupados se retirarán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente los que constituyen la tierra vegetal para su posterior utilización en la restauración de los espacios alterados y el ajardinamiento de los espacios libres de uso público. El acopio se realizará en cordones de altura reducida para evitar la compactación de la tierra y el arrastre por escorrentía de nutrientes. Asimismo se deberán tratar con siembra y abonado para permitir la subsistencia de la microfauna y microflora originales y mantener su fertilidad.

CRITERIOS DE EXPLANACIÓN

Tal y como se aprecia en el plano PI-01 de Situación y Características Naturales en su estado actual, se trata de un terreno bastante llano, con ligeras ondulaciones principalmente en los extremos del sector en sus bordes con los cerros (cuyas estribaciones se introducen sensiblemente dentro de la delimitación), según se ha identificado en la Memoria Informativa del presente Plan Parcial.

El Plan Parcial plantea un movimiento de tierras optimizado, con equilibrio de desmontes y terraplenes. Las cifras globales previstas son de 287.500 m³ de desmonte y 324.000 m³ de terraplenes, con un desbroce de tierra vegetal de 25 centímetros de espesor. La altura media del desmonte previsto es de 0,82 metros y los rellenos de 0,92.

Será el Proyecto de Urbanización el que decida la solución definitiva si bien habrá de tener en cuenta dos criterios fundamentales:

1. La garantía de la futura conexión con los desarrollos previstos por el Plan General al norte de la Autovía A-65.
2. El movimiento de tierras se producirá sobre la totalidad del ámbito incluyendo el movimiento completo en la totalidad de parcelas edificables.



3. La posibilidad de utilizar el modelado del relieve de los espacios libres públicos, fundamentalmente el parque lineal paralelo a la Acequia de Palencia, como oportunidad para la zona de acopios de tierra vegetal.

V. 3. TRAZADO VIARIO

TRATAMIENTO DE PAVIMENTACIÓN DEL VIARIO

Pavimentación en Calzadas

Se incorporarán asfaltos sonoreductores en calzadas, especialmente en el tramo de la Ronda (por tratarse de la sección de mayor intensidad y velocidad de recorrido en relación con los espacios más sensibles de la ordenación).

La definición de los firmes viario se resolverá pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización.

Tratamiento de Carriles Bici

La actuación se completará con la introducción de elementos de mobiliario urbano que faciliten el aparcamiento de bicicletas.

V. 4. SANEAMIENTO Y DRENAJE

CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Red aguas pluviales

Actualmente no consta la existencia de una red de pluviales en Palencia.

En base a las consultas mantenidas con el personal técnico de Aquagest (gestora del servicio en Palencia), se plantean dos posibles alternativas de entronque con la red municipal, desembocando ambas en colectores capaces de soportar el caudal estimado en la zona; al Río Carrión.

Para hacer frente a la recogida de aguas pluviales del sector, no se considera necesaria la ampliación de la E.D.A.R. de Palencia.

Red aguas residuales

Para el diseño de la red, el caudal de fecales adoptado será el caudal punta previsto para el abastecimiento de agua sin afectarlo por ningún coeficiente reductor. El caudal de pluviales se obtiene teniendo en cuenta los datos pluviométricos, así como los coeficientes de escorrentía propios de cada zona.

La alternativa evaluada para el tratamiento de aguas residuales del sector, contempla la construcción de colector conjunto para los sectores SUZ-2.AE y el contiguo al sur: SUZ-3.R.

Se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector, antes del punto de conexión con la red general.

Red de recogida aguas pluviales: dotaciones y criterios de diseño

Relativo a la red de pluviales se establece un cálculo hidrometeorológico de aportaciones exteriores, para un periodo de retorno (T) de 10 años, de 50 años y de 100 años. La consideración del periodo de 10 años es la que se empleará para el dimensionado de las obras de drenaje propias de la urbanización. Los caudales previstos para periodos de retorno de 50 y 100 años son adecuados para el dimensionamiento de obras de drenaje en previsión de avenidas con objeto de minimizar riesgos y conocer el posible funcionamiento hidrológico del ámbito del proyecto. No se ha considerado el caudal en periodo de retorno de 500 años ya que no existe en la zona curso fluvial ni llanura de inundación de ningún tipo.

Para el cálculo del caudal se ha utilizado el Método de cálculo de la Dirección General de Carreteras (Instrucción de drenaje 5.2 IC), por considerarse el más idóneo para la zona en la que nos encontramos.

Se realiza un cálculo de las aportaciones de aguas de lluvia de los terrenos colindantes al sector objeto del presente Plan Parcial, delimitándose las diferentes cuencas de aportes

Se ha considerado como coeficiente de escorrentía de las diferentes cuencas un valor de $C = 0.20$. a excepción de la cuenca C-N1 en la que se ha considerado un coeficiente de $C = 0.90$ ya que recoge los drenajes de la autovía. Los terrenos correspondientes al planeamiento parcial una vez urbanizados se les asigna un coeficiente de escorrentía de 0.78 para el SUZ-2.AE.

CUENCA	It para Pr10	It para Pr50	It para Pr100	$Q 10 \text{ m}^3/\text{s}$	$Q 50 \text{ m}^3/\text{s}$	$Q 100 \text{ m}^3/\text{s}$
C-N1	17,266	23,776	26,826	0,103	0,142	0,160
C-N2	28,183	38,881	43,869	0,107	0,147	0,166
C-N3	16,401	22,648	25,554	0,353	0,488	0,550
C-N4	15,718	21,694	24,298	0,242	0,334	0,374
C-N5	21,076	29,089	32,822	0,142	0,196	0,122
C-N6	15,360	21,200	23,920	0,429	0,592	0,668
C-N7	30,874	42,613	48,080	0,132	0,183	0,206
C-N8	34,084	47,042	53,078	0,133	0,184	0,207
SUZ-2.AE	12,764	17,617	19,877	2,525	3,485	3,932

Resultando para el Sector SUZ-2.AE caudal es de $3,932 \text{ m}^3/\text{s}$.

Para el sector SUZ-2.AE debe tenerse en cuenta que las cuencas CN1, CN2, y CN3 desaguan en la porción occidental de los terrenos del sector y las aguas que aportan pueden ser objeto de regulación en balsas o aljibes para riego del parque lineal prevista en paralelo con la acequia de Palencia.

Las cuencas externas que afectan al resto del sector (CN4, CN5, CN6 y CN7), y que son las que se organizan en la calle principal de sentido SW-NE, aportan un caudal para un periodo de retorno de 100 años de: $0,374 + 0,122 + 0,668 + 0,206 = 1,370 \text{ m}^3/\text{s}$

La obra de drenaje bajo la calle principal del Sector SUZ-2.AE debe ser capaz de drenar en su tramo medio, una vez recogidos los aportes de todas las cuencas, dicho caudal. Para ello debe dimensionarse un ovoide o cajón como eje principal de la red de pluviales.

En el punto de desagüe final del sector SUZ-2.AE el caudal esperable en la situación de un PR 100 es de:

$$1.370 + 3.932 = 5.302 \text{ m}^3/\text{s}$$

Descripción de la propuesta

La red interior de saneamiento se realizará de manera separativa, incorporando las aguas de escorrentía de los ámbitos contiguos (especialmente los del futuro sector de Parque Tecnológico al norte).

El desagüe de las aguas de escorrentía de la zona norte se prevé que se produzca de igual forma que en la actualidad, por los desagües naturales del sector y aquellos realizados a través de la autovía de separación.

Se prohíbe el uso de pozos y zanjas filtrantes como método para eliminar efluentes.

Se contará con un sistema de contención y separación de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles accesos accidentales.

La conexión de aguas residuales de cada parcela, tanto fecales como pluviales, se realizará mediante arqueta registrable en el interior de cada parcela. Cuando sea necesario un pretratamiento, éste se instalará dentro de la parcela y el efluente será vertido al colector.

Ninguna persona física o jurídica no autorizada por los servicios municipales efectuará conexiones ni podrá manipular colector alguno de la red pública, siendo todos los gastos derivados de la instalación y conexiones, a cargo del propietario de la parcela.

V. 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA

REDES EXISTENTES Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

No existen actualmente redes de abastecimiento de agua en la zona de actuación.

A partir de los datos de los servicios municipales y la empresa suministradora la capacidad del depósito actual para los nuevos suministros habrá de ser valorada pormenorizadamente, una vez ajustados los datos de demanda con la nueva ordenación. Se prevé la posibilidad de ejecución de un nuevo depósito con capacidad para abastecer el nuevo sector, que habría de garantizar el suministro conjuntamente con el nuevo sector industrial S-3.R.

En todo caso la garantía de abastecimiento habrá de ser resuelta por el Ayuntamiento de Palencia en virtud del convenio de colaboración firmado con SEPES en fecha 26 de octubre de 2006. Será preciso garantizar en todo caso la correspondiente concesión de agua para abastecimiento por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero.

DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO

El criterio para las dotaciones, tomando como base los ratios establecidos en el futuro P.G.O.U. de Palencia, es el siguiente: 250 l/habitante día; que ajustando a los usos pormenorizados y concretos del ámbito SUZ-2.AE, se ajustaría del siguiente modo:

- Industrial, Equipamientos y Servicios: para el cálculo de la demanda en uso no residencial se considerará 1 habitante equivalente por cada 350 m² de superficie construida.
- Usos Terciario y Comercial: 8,64 l / m² día

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA (RED INTERIOR)

La presente solución técnica, representada supone un avance de propuesta que habrá de desarrollarse en el proyecto de urbanización

La red se desarrollará siguiendo el trazado viario o por espacio públicos no edificables, mediante tramos rectos. En los viales de más de 15 m de ancho se instalarán dos tuberías, una a cada lado del mismo, salvo que en alguno de los dos lados del vial se prevean menos de dos acometidas por manzana. En los viales más estrechos se instalará una tubería en el lado que se prevea la existencia de mayor número de acometidas. En ambos casos deberán colocarse a una distancia superior a 2,5 m desde el frente de parcela y evitando coincidir con el eje del bordillo.

CONDICIONES PARA EL PROYECTO

Se desarrollará un Proyecto de Urbanización con los detalles propios del mismo. En cualquier caso, las instalaciones de distribución de agua cumplirán la Normativa para el Abastecimiento de Agua de la compañía suministradora Aquagest, así como el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento y cuantas Normas y Ordenanzas estén en vigor y afecten a éste tipo de instalaciones en el municipio de Palencia.

V. 6. RED DE RIEGO

Se prevé una red de riego de espacios libres públicos con base en la reutilización parcial y aprovechamiento del agua de escorrentía tanto del sector como de la cuenca que vierte en el mismo.

Frente a la alternativa del tanque de tormentas exclusivo como elemento de regulación, que exige un gran obra de urbanización, se apunta el sistema de un red de almacenamiento de pluviales en aljibes de pequeño tamaño que permita el abastecimiento de una red de riego, mediante sistemas eficientes, en los 3 espacios libres públicos, y muy especialmente en el futuro Parque del Canal.

Se ha estudiado el comportamiento y características de las cinco cuencas situadas al norte de la A-65 que vierten a ésta y sus desagües vierten al Sector S-2.AE.

En los cuadros de cálculo utilizados se contempla el estudio de las ocho cuencas que afectan al sector, para

los casos de periodos de retorno de 100 años y 10 años.

Además de estas cuencas se ha considerado otra formada por el conjunto de los sectores y otra formada por el conjunto de cuencas externas y los sectores (se estudia conjuntamente el SUR-3.R)

De los datos pluviométricos conocidos para la zona de Palencia, se deduce que la precipitación anual se reparte de forma muy regular durante todos los meses del año salvo Julio y Agosto, en los que la precipitación es del orden del 35 – 40% de los otros meses.

Esta regularidad en la precipitación aumenta el rendimiento de almacenaje necesitando menos volumen para completar el riego.

Se propone la creación de aljibes situados estratégicamente para captar las aguas de escorrentía, almacenarla y reutilizarla para regar en períodos secos. El número de aljibes sería de cuatro con una capacidad para cada uno de ellos de 200 m³ obteniendo así una capacidad de almacenamiento total de 800 m³. Tres de ellos se situarían en el SUZ-2.AE y el cuarto en el SUZ-3.R, todos ellos interceptando la canalización prevista para encauzar la escorrentía de las cuencas exteriores.

Se instalará un sistema automatizado de riego en todos los espacios revegetados que aproveche de forma eficaz el recurso hídrico, complementándose con todas las labores necesarias que aseguren el mantenimiento de las plantaciones. En los alcorques de las aceras y aparcamientos se instalarán el riego por goteo.

RED DE RIEGO DE APOYO

Se denomina red de apoyo a la que basada en un sistema de injertos a la red de agua potable permite resolver un riego específico de pequeñas zonas o de una jardinería o explotación singular, por su interés o su oportunidad para la buena imagen del sector.

Se incorpora en el esquema de servicios al conjunto de redes de abastecimiento si bien tendrá un trazado propio, estimando la demanda en función del proyecto de acondicionamiento de espacios libres del Proyecto de Urbanización.

Redes existentes y conexión con el exterior

Actualmente no existe red de riego en la zona. Entre las alternativas evaluadas por el Estudio de Conexiones, se opta por la posibilidad de una Red de Riego independiente, minimizando las necesidades de riego con plantaciones autóctonas, especies de baja demanda de agua y existencia de zonas de riego de superficie acotada.

Dotaciones y criterios de diseño

El criterio para las dotaciones, tomando como base los ratios establecidos en el P.G.O.U. de Palencia, y bajo el supuesto de utilización de especies vegetales de bajo consumo, es el siguiente:

- Riego: 18 m³/Ha día

Descripción de la propuesta

El sistema de riego de apoyo deberá automatizarse para permitir un adecuado diseño que ofrezca total cobertura a la zona a regar y de la forma más uniforme posible, obteniendo un óptimo aprovechamiento del agua y un adecuado mantenimiento de las distintas especies vegetales según sus propias exigencias. Se incluirán sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo los siguientes:

- programadores de riego
- riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles

Deberán considerarse las pérdidas por evapo-transpiración en las diferentes estaciones del año a fin de aportar al terreno la dosis de agua exacta sin exceder su capacidad de infiltración y absorción.

Es fundamental la programación del período de riego para evitar que sus puntas de consumo afecten al servicio en los núcleos adyacentes, por lo que se elegirán preferentemente en horas nocturnas. De preverse alguna fuente ornamental o lámina de agua, debe instalarse un sistema de recirculación y filtrado mediante filtros de arena rápidos.



La red de riego deberá ser independiente de la red de agua sanitaria.

V. 7. ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

REDES EXISTENTES Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

El Sector se encuentra recorrido por líneas eléctricas en tendido, propiedad de Iberdrola y R.E.E. Dichas redes se encuentran grafiadas en el Plano PI-4.

DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO

El criterio de dotaciones es el establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en las Normas de la compañía Iberdrola y son las siguientes:

- Parcelas de industria Nido o Adosada: 125 W/m²
- Parcelas de Industria Media: 125 W/m²
- Parcelas de Industria Escaparate: 125 W/m²
- Parcelas para usos comerciales, de equipamiento, zonas verdes y servicios: 100 W/m².
- Aparcamientos comunes: 1 W/m².

CONDICIONES PARA EL PROYECTO

Se desarrollará un Proyecto de Urbanización con los detalles propios del mismo. En cualquier caso, las instalaciones de distribución eléctrica cumplirán con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y cuantas Normas y Ordenanzas estén en vigor y afecten a éste tipo de instalaciones para el municipio de Palencia.

V. 8. ALUMBRADO PÚBLICO

DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado sin deteriorar el paisaje urbano. Sus componentes se armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación evitará penumbras asegurando una distribución uniforme.

Los niveles de iluminancia medios en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán según los criterios especificados en la tabla, extractada de las determinaciones del Plan General de Palencia:

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

CONDICIONES PARA EL PROYECTO

Se desarrollará un Proyecto de Urbanización con los detalles propios del mismo. En cualquier caso, las instalaciones de alumbrado público, cumplirán con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y cuantas Normas y Ordenanzas estén en vigor y afecten a éste tipo de instalaciones para el municipio de Palencia.

Las luminarias para el alumbrado del viario y espacios públicos deberán ser de bajo consumo y emitirán por debajo de la horizontal.

V. 9. RED DE ENERGÍA. FRÍO-CALOR. CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN CENTRALIZADAS

Previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización será oportuno elaborar un estudio de alternativas energéticas, con determinación del tipo de redes y centrales de generación y distribución de energía que permiten una mayor eficiencia del sistema a emplear en la producción de calefacción y en su caso climatización..

La centralización de distribución de energía a través de un District Heating exige la definición de condiciones de servicio, así como la estimación tanto de la demanda del sector como de la forma en que podrían incorporarse diferentes procesos de producción que tendrán lugar en el sector, al sistema básico de producción y distribución de energía.

Desde el presente Plan Parcial se apunta la posibilidad de localización de esta red, para la que se habilita desde la normativa lugares de localización de centrales de producción, almacenamiento y distribución de energía. La red de distribución en todo caso estaría garantizada por el trazado de los denominados canales de infraestructura que se prevén en el plano PO.2 de presente Plan Parcial.

La red de energía a prever en el proyecto de urbanización habrá de valorar la participación de la red de gas, como elemento de cogeneración.

En el ámbito del Plan Parcial se localiza una línea de gas en la zona en tubería de 6" (presión Alta A (GN01)), situada entre el Camino de la Miranda y los dos cerros al este (en la zona del sector SUZ-3.R) y propiedad de Gas Natural, por lo que el posible punto de suministro se realizará desde allí.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La conexión que alimentará a la zona partirá de la tubería de distribución que discurre por la Ronda al sur del Sector SUZ-2.AE y que alimenta también al sector contiguo: SUZ-3.R.

Desde el punto establecido, partirá una conducción principal, de la que partirán los ramales que abastecerán a los puntos que se determinen. Estas conducciones irán enterradas y convenientemente señalizadas bajo acera o calzada en función de los servicios existentes en cada tramo.

En cualquier caso, las instalaciones de distribución de gas cumplirán la Normativa de la compañía Gas Natural así como cuantas Normas y Ordenanzas estén en vigor y afecten a éste tipo de instalaciones para el municipio de Palencia.

V. 10. RED DE TELECOMUNICACIONES Y WIFI EN ESPACIOS PÚBLICOS

REDES EXISTENTES Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

El estudio del ámbito del sector concluye con la existencia de un Tendido Aéreo de poste con cable de pares en la zona del camino de la Miranda

DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO

Las dotaciones y criterios de diseño serán los establecidos por las compañías en su Estudio de Viabilidad del Suministro.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se proyectará una red de canalizaciones que permita la presencia de dos operadores, Telefónica y futuros operadores adicionales, dentro del sector. La red se dimensionará de acuerdo con las necesidades de canalizaciones manifestadas por los operadores.

Se propone además la creación de una red de transmisión inalámbrica de datos (wifi), libre y operativa en los ámbitos públicos.

Se preverá una red múltiple, con arquetas y canalizaciones individuales para cada operador, siendo comunes el prisma de hormigón que envuelve las diferentes canalizaciones y las arquetas que sean únicamente de paso. Las arquetas de entrada a parcela serán elementos finales en la distribución y nunca de paso. Con objeto de facilitar la identificación de los tubos, se preverán de distintos colores, tantos como operadores.

CONDICIONES PARA EL PROYECTO

Se desarrollará un Proyecto de Urbanización con los detalles propios del mismo. En cualquier caso, las instalaciones de comunicaciones cumplirán las normativas de las empresas suministradoras, el Reglamento Regulador de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones así como cuantas Normas y Ordenanzas estén en vigor y afecten a éste tipo de instalaciones en el municipio de Palencia.

V. 11. OLEODUCTO

REDES EXISTENTES Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Se localiza actualmente un segmento del oleoducto Bilbao-Valladolid en su tramo Burgos-Valladolid, de dimensiones 14" de diámetro, atravesando el sector S-2.AE entre la acequia de Palencia y el Camino de la Miranda, próximo a su intersección con la autovía A-65, cuya reposición habrá de valorarse para integrarse en la ordenación del sector de Actividades Económicas, bajo la traza de la vía transversal principal.

La solución adoptada pasa por su desvío a través del sector por las zonas previstas para viales y posteriormente por la posible franja reservada para sistemas generales en la zona Este junto al Camino de la Miranda, de acuerdo con las prescripciones de CLH.

La reposición se realizará en tubo de 14" de características similares al existente, manteniendo el suministro durante la ejecución del desvío mediante un by-pass.

V. 12. TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La medida que se propone es el ajardinamiento de las zonas verdes con especies y características acordes con las capacidades ambientales del ámbito, el ornato de los espacios públicos con especies vegetales y el acondicionamiento de las zonas de borde y defensa de los caminos agrícolas mediante arbolado. Esto requiere un proyecto de jardinería y composición paisajística que deberá redactarse como parte del proyecto de urbanización, incorporando criterios de sostenibilidad y eficiencia.

Los criterios básicos generales para la selección y disposición de las especies vegetales, especialmente en el arbolado, son los que se determinan en el plano PU.6 del presente Plan Parcial, denominado Tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación. Se hace referencia a las instrucciones normativas para el tratamiento global de la actuación en lo que a especies forestales se refiere, de aplicación tanto para el proyecto de urbanización de espacios públicos, tanto zonas verdes como equipamientos comunitarios, como de parcelas privadas en lo que a tratamiento de espacios libres se refiere.

El tratamiento de pavimentación de los espacios libres será de tal forma que genere las menores escorrentías a los sistemas de drenaje del sector. Se procurará que los espacios libres públicos resuelvan de forma autónoma su propio drenaje para lo cual los espacios de mayor superficie incorporarán en su diseño un sistema de drenaje que confluya en lo que se denominará "laguna de infiltración". Se entenderá por tal un espacio que resuelva a partir de un movimiento de tierras específico y el correspondiente drenaje, el almacenamiento de agua en casos de lluvia extrema. El cálculo hidrológico habrá de justificar su volumen que nunca podrá resolverse mediante vaso de profundidad mayor de 80 centímetros y habrá de ejecutarse mediante banqueos ajardinados con especies de bajo consumo. Estas lagunas de infiltración permitirán el paso del agua hacia capas profundas del suelo, laminando su absorción.

En la elección de materiales de pavimentación se utilizarán preferentemente los terrizos. Los paseos, en el caso de que se pavimenten incorporarán materiales de baja heladidad y alta adherencia al paso de los usuarios.

En toda la superficie dedicada a espacios libres públicos, así como en la medida de lo posible en la zona verde exterior al sector, se deberá realizar una plantación de especies arbustivas y arbóreas autóctonas o propias de la zona. En las aceras y aparcamientos públicos también se plantarán árboles en forma de alineaciones, con una separación aproximada de 5 metros.

En la franja de terreno más próxima a la Ronda Norte se implantará una arboleda de suficiente frondosidad y altura para minimizar el impacto visual del desarrollo comercial e industrial. Se seguirán criterios de naturalidad de las plantaciones y adecuación a la seguridad vial.

Se deberán restaurar todas aquellas zonas alteradas por las obras de urbanización: vías de acceso, zonas de acopio, instalaciones auxiliares, canalizaciones, etc., sobre las que se realizará una adecuación paisajística.

V. 13. RESIDUOS Y SU GESTIÓN.

Todos los residuos peligrosos se entregarán a gestor autorizado. En caso de vertido accidental se deberán realizar operaciones de descontaminación, limpieza y recuperación de los suelos afectados.

Los residuos urbanos generados durante el funcionamiento de la zona industrial y la comercial, deberán integrarse en el sistema municipal de gestión de residuos urbanos, previéndose en todo caso su recogida selectiva y depósito en contenedores apropiados, en las condiciones que dicte el Ayuntamiento. Se impedirá la acumulación de residuos tanto en los viales como en parcelas no ocupadas o cualquier otro lugar de la urbanización y zonas colindantes.

OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la Ley 1/1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización preverá la correcta integración de los distintos tipos y escalas de recolección y clasificación-tratamiento de residuos tanto en el diseño viario como en parcelas y espacios asignados para esos usos, preferentemente en los lugares previstos en el plano PO-1.



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES

Art.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

El objeto de esta Normativa Urbanística es el desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial con el rango de Ordenanzas de Uso del Suelo, conforme a lo previsto en el artículo 137 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas coincide con el sector único que el presente Plan Parcial define para el ámbito de suelo urbanizable delimitado SUZ-2.AE, dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia (P.G.O.U. de Palencia)

Art.3. ALCANCE

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, fijando además las condiciones urbanísticas no definidas en aquél. En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 4. VIGENCIA

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León., el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor a partir de la fecha de la publicación en este. En el Boletín de la Provincia deberá publicarse el texto de la memoria vinculante, las normas urbanísticas y una relación de todos los demás documentos que integren el documento aprobado. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones, a tenor de lo dispuesto en el artículo 167 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León

Art. 5. EFECTOS

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente (artículo 182 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Art. 6. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente plan parcial corresponden al Ayuntamiento de Palencia, a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del PGOU de Palencia que, en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, y siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas de ésta.

En lo que a interpretación de los documentos propios del presente Plan Parcial se refiere y en caso de existir disparidad de criterios primará la documentación normativa escrita sobre la gráfica, los planos de mayor escala (menor cifra absoluta) sobre los de menor y en todo caso las disposiciones más restrictivas. En todo caso se resolverán las dudas a favor de la interpretación que suponga mayor interés para el común del municipio.



CAP. II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado SUZ-2.AE del Plan General de Palencia.

En aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, de Castilla y León, al sector se le aplicará el régimen de suelo urbanizable.

Art. 8. CALIFICACIÓN DEL SUELO

La calificación del suelo es la establecida por el Plan Parcial a través del plano de ordenación PO.1, denominado Plano de ordenación y gestión, según establece la Orden FOM-1572..2006 de 27 de septiembre sobre normalización de instrumentos de planeamiento urbanístico en Castilla y León.

Se establece para el sector una calificación del suelo pormenorizada, mediante la división en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen.

La asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina a través del establecimiento de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas definidas.

La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes correspondientes a la regulación zonal que le ha sido asignada.

El Plan Parcial califica como reservas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de equipamientos comunitarios, servicios urbanos, espacios libres y vialidad, considerando sus diversos modos. Se diferencian dos categorías, según el uso y dominio público o privado. Estos usos se delimitan en el plano PO.2 denominado plano de dotaciones urbanísticas en el que se definen las siguientes categorías:

USOS PÚBLICOS

- EQ1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO
- EQ1-SU SERVICIOS URBANOS
- EL1 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- VI1 VIARIO PÚBLICO
- VI2 RESERVA VIARIA

USOS PRIVADOS

- EQ2 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO

El Plan Parcial califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los titulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, pueden ejercer sus facultades dominicales. Las categorías señaladas en el plano PO.1, que coinciden con las diferentes ordenanzas particulares, son las siguientes:

- I1 INDUSTRIA ESCAPARATE AUTOVÍA.65
- I2 INDUSTRIA ESCAPARATE EJE CENTRAL
- I3 INDUSTRIA EXENTA GRANDE
- I4 INDUSTRIA EXENTA MEDIA
- I5 INDUSTRIA ADOSADA
- I6 INDUSTRIA NIDO
- T1 TERCIARIO HOTELERO
- T2 TERCIARIO COMERCIAL OFICINAS
- ST SERVICIOS AL TRANSPORTE

Art. 9. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO DE PALENCIA

Serán de cesión gratuita al municipio de Palencia, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León, las reservas de suelo destinado al sistema local de espacios libres públicos y equipamientos públicos, en uso y dominio, que son las identificadas como **EQ1- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO, EQ1-SU, SERVICIOS URBANOS, EL1-ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, VI1-VIARIO PÚBLICO y VI2 -RESERVA VIARIA.**

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
Identificación	Superficie
Parcela	m ²
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
EQ1 (1)	28.398,04
EQ1 (2)	7.436,20
EQ1 (3)	5.735,06
EQ1(5)	10.363,07
Total EQUIPAMIENTO	51.932,37
SERVICIOS URBANOS	
EQ1(4)-SU	3.958,20
EQ1(6)-SU	2.999,49
Total SERVICIOS URBANOS	6.957,69
ESPACIOS LIBRES	
EL1(1)	81.866,81
EL1(2)	9.338,42
Total ESPACIOS LIBRES	91.205,23
VIARIO	
VI.1	119.746,41
Total VIARIO	119.746,41
RESERVA VIARIA	
V2.1	52.211,71
Total RESERVA VIARIA	52.211,71
TOTAL CESIONES AL MUNICIPIO	322.053,41

Cuadro de cesiones al municipio de Palencia

Serán igualmente de cesión los suelos de Sistema General exterior SG EL-2.1 (51.346,62 m²).

Art. 10. APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio para el Plan Parcial, calculado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) es de 0,4035 m² del uso predominante, industrial de parcela media 2.500 metros cuadrados, equivalente al cociente del aprovechamiento total y la superficie total del sector, incluido el sistema general asignado.

Art. 11. EDIFICABILIDADES Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo definidas para el sector por el P.G.O.U. de Palencia.

La asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad se determinan a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas definidas, que se delimitan e identifican en el plano PO.1 del presente Plan Parcial.

La ordenación de una parcela será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes correspondiente a la ordenanza que le ha sido asignada.

CAP. III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Art. 12. INICIATIVA Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

El presente Plan Parcial se desarrollará por iniciativa pública municipal, proponiéndose la delimitación de una única unidad de actuación a los efectos de la Ley 4/2008 y el artículo 237 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Será el Proyecto de Actuación el que determine el sistema de actuación para el sector así como las condiciones específicas para su desarrollo y gestión y los plazos máximos para su desarrollo, a tenor de lo dispuesto en la Ley 4/2008 y el Reglamento de Urbanismo, en su artículo 240 y siguientes.

Art. 13. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El desarrollo del presente Plan Parcial se llevará a cabo mediante los instrumentos urbanísticos y proyectos que se establecen en el artículo 13 de la normativa urbanística del Plan General.:

1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Con la finalidad de ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento. Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 95 de la Ley de Urbanismo y 243.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

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

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Urbanismo y de lo prescrito en esta normativa urbanística, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada. En todos los casos la previsión de elementos de enlace con las redes generales de servicios se deberá prever en el interior de las parcelas privadas, garantizando que la manipulación privada de elementos pertenecientes a las redes públicas de servicios del ámbito no se realizará, sin la expresa autorización de los servicios municipales, siendo en todos los casos los gastos que se ocasionasen imputables al beneficiario o propietario de la parcela.

2. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Parcial, en las condiciones establecidas desde sus ordenanzas. Particulares.

Su contenido y determinaciones será el establecido en los artículos 45 de la Ley 4/2008 de Urbanismo y 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Serán obligados en las condiciones que se establecen en el presente plan parcial.

3. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de su urbanización y edificación. El proyecto de parcelación cumplirá las condiciones de indivisibilidad de parcelas establecidas en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La parcelación de terrenos requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo en los siguientes casos:

- Que haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación que contenga la división o segregación de fincas

- Cuando la división o segregación de fincas haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística

- Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Todas las parcelas resultantes tendrán contacto directo con la vía pública.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización (acometidas a las redes, modificaciones de pavimentación, etc.) se ejecutarán previa o simultáneamente a la construcción de la parcela por cuenta del solicitante de la licencia correspondiente.

Como excepción, en ámbitos lucrativos se podrán segregar parcelas cuyas superficies y frentes de fachada sean inferiores a los mínimos establecidos en cada zona, cuando el destino de la parcela sea situar en ellas elementos de infraestructuras básicas de carácter colectivo previstos en el correspondiente proyecto de urbanización o proyecto de obras.

Se consideran indivisibles las parcelas cuyas dimensiones sean inferiores a las determinadas como mínimas para cada zona en las presentes ordenanzas, con la excepción de aquellas cuyo fin sea la agregación a una parcela que cumpla las condiciones anteriormente descritas. En este caso deberá justificarse que no se producen parcelas finales que incumplan las condiciones de la ordenanza correspondiente

4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La parcelación en cada manzana deberá mantener la calificación de suelo asignada por el plan parcial, debiéndose justificar el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad para cada una de las zonas de ordenanza en que se dividen estas.

La agrupación de parcelas afectas por diferentes ordenanzas habrá de justificar el cumplimiento de las condiciones de ambas en la superficie afecta a cada una, excepción hecha de los retranqueos a linderos que compartan que podrán eliminarse sobre y bajo rasante. Habrá de mantenerse la altura máxima de la edificación en cada uno de los frentes a vía pública, así como la relativa a los espacios libres de parcela, en las condiciones prevista en cada ordenanza.

La parcelación que se incorpora al presente plan parcial tiene el carácter de indicativa.

5. DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD.

En las parcelas de uso industrial o terciario para las que se proponga o prevea la división horizontal de la propiedad, deberá considerarse como aprovechamiento susceptible de división el máximo permitido para dicha parcela, independientemente de que este no se haya materializado todavía o lo haya hecho parcialmente.

La división de estas naves deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie libre de parcela constituirá un proindiviso y habrá de proyectarse, desarrollarse y mantenerse de forma unitaria
2. Cuando se establezcan calles de circulación interior, su anchura mínima será de 6 metros, justificándose la solución de carga y descarga y circulaciones de emergencia.
3. Deberán especificarse en proyecto y señalizarse en la obra, las plazas de aparcamiento exigidas por la normativa urbanística
4. No podrán existir más accesos desde la vía pública a las calles de circulación interior o a las industrias situadas en el interior de la parcela que los que correspondan a razón de uno por cada 20 metros de fachada.
5. La solución arquitectónica del conjunto deberá materializar un volumen unitario.
6. La solución de infraestructuras básicas de servicios deberán resolverse de forma unitaria, mediante proyecto único, indicándose las fases de ejecución, en su caso.

CAP. IV. NORMATIVA INCORPORADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Art. 14. RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE PALENCIA

El presente Plan Parcial remite a la normativa del Plan General de Palencia la definición de condiciones generales reguladoras de usos, edificación y urbanización, limitándose a definir específicamente la regulación de las ordenanzas pormenorizadas que el Plan Parcial establece a través de la calificación.

Art. 15. REGULACIÓN DE LOS USOS

El presente Plan Parcial remite al Título III, Capítulos 1 al 9, de la Normativa del Plan General el establecimiento de las distintas definiciones de clases y categorías de uso a las que se hará referencia en las Ordenanzas Reguladoras Zonales para establecer su permisión o prohibición.

A tenor de lo dispuesto en la Normativa del Plan General, el presente plan parcial pormenoriza en el espacio los usos cuya implantación se prevé con arreglo a lo que sobre el particular establece la ficha del sector SUZ-2.AE. Las condiciones relativas a los usos respetarán en todo caso las disposiciones establecidas en el Título III de aquella normativa.

A los efectos de facilitar el desarrollo del presente Plan Parcial se incorpora el articulado referido en los párrafos precedentes como anejos normativos.

Art. 16. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

De igual modo, y a tenor de lo dispuesto en el Plan General, las condiciones generales de la edificación se regirán en el ámbito del presente Plan Parcial por lo dispuesto en el Título VI Capítulos 1 al 8, de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio de las precisiones que para cada ordenanza zonal se introducen en el capítulo siguiente.

A los efectos de facilitar el desarrollo del presente Plan Parcial se incorpora el articulado referido en los párrafos precedentes como anejos normativos.

Art. 17. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Conforme a lo previsto en el Título V Normas Generales de Urbanización, de las Normas Urbanísticas del Plan General, el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial se ajustará a lo dispuesto en los capítulos 1 al 5.

Los esquemas de redes de infraestructuras que contiene el presente Plan Parcial cumplen las determinaciones de dicha normativa, resultando indicativos para el Proyecto de Urbanización, que podrá ajustar la solución técnica a los requerimientos específicos que se detecten.

Art. 18. REGULACIÓN DE USOS FUERA DE ORDENACIÓN

La totalidad de las construcciones e instalaciones localizadas en el interior del ámbito del Plan Parcial quedan afectas a la declaración de fuera de ordenación expresa, por no ser compatibles con los usos previstos en el presente Plan Parcial, a tenor de lo dispuesto en los artículos 140.a, 101,2.e y 98 del RUCyL.



CAP. V. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Art. 19. GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente apartado regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito del presente Plan Parcial.

Estas determinaciones se establecen a través de la fijación de una serie de parámetros y conceptos cuya definición terminológica y criterios de interpretación serán los definidos en el Título III de la Normativa del Plan General de Palencia, complementadas con las correspondientes a la Ordenanzas Particulares que se determinan en el presente Plan Parcial.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza mediante la asignación del uso específico, compatible e incompatible o prohibido, con las compatibilidades que se determinan en la normativa y ordenanzas particulares de zona y en el Esquema de Compatibilidad de Usos Singulares.

Art. 20. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ORDENANZAS

1. TRATAMIENTO GENERAL DE LA ECONOMÍA DE RECURSOS ENERGÉTICOS DE LOS EDIFICIOS Y EDIFICACIÓN BIOCLIMÁTICA

Los proyectos de edificación justificarán especialmente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación, atendiendo a la localización geográfica de Palencia. Contendrán en su memoria un apartado justificativo de la consideración de, al menos, los siguientes aspectos:

- Disposición de los volúmenes edificatorios y características de los espacios libres en relación con la eficiencia energética, el ahorro de consumos y el confort climático de los diferentes espacios.
- Inclusión de dispositivos de ahorro energético como ventilación natural de las instalaciones, cubierta y cerramientos específicos para cada orientación con sistemas de adecuación y regulación estacionales, sistemas de control de consumo energético, etc. preferentemente a partir de fuentes renovables, siguiendo lo dispuesto en el código técnico de edificación.
- Inclusión de dispositivos para el aprovechamiento de energías naturales, la producción de energías renovables y la utilización de los recursos que se generen en el proceso de las propias actividades industriales.
- Sistemas de aprovechamiento del agua como la separación de la recogida de aguas pluviales, grises y fecales. Existirán arquetas registrables en el interior de las parcelas.
- Utilización de materiales de construcción no contaminantes, de bajo coste energético en su producción o reciclables
- Integración en el diseño de elementos constructivos que simplifiquen las canalizaciones y racionalicen las conexiones, cableados y redes interiores

Se tendrá en cuenta la ordenanza sobre la captación y el aprovechamiento de la energía solar en edificios del municipio de Palencia, aprobada definitivamente (publicación BOP: 13-08-2007)

2. INTEGRACIÓN DE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS, ARMARIOS DE SERVICIOS

El proyecto de edificación incluirá una solución unitaria para los siguientes elementos que se manifiesten en fachada:

- Instalaciones de aire acondicionado o climatización mecánica o electrónica
- Elementos de sombreado en huecos de fachada, incluidos toldos.
- Cualquier elemento tecnológico preciso para el desarrollo de las actividades del ámbito.

Los elementos destinados a infraestructuras de abastecimiento (agua y energía) depuración, comunicaciones y recogida de residuos deberán preverse en el proyecto de edificación habiendo de quedar integrados en la solución general, sin quedar vistos desde vía pública.

Se tendrán en cuenta las exigencias del Código Técnico de la Edificación especialmente en el documento HE-Ahorro de Energía.

3. CONDICIONES DE LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permiten sótanos y semisótanos así como soluciones de patio inglés siempre que se solucionen mediante un proyecto integrado con el resto de instalaciones de la parcela, debiendo estar limitado a la huella del área de movimiento de la edificación definida en la correspondiente ordenanza. El acceso a los espacios de cota inferior a la rasante se producirá siempre desde el interior de la parcela privada.

La ocupación bajo rasante de la parcela estará limitada por los retranqueos a los distintos linderos que se indican en las ordenanzas del Plan Parcial.

4. CONDICIONES DE LOS CUERPOS VOLADOS

No se permitirá el vuelo de edificaciones, marquesinas o elementos horizontales, incluido cualquier tipo de instalación, sobre vías o espacios públicos. No se permitirán sobre espacios definidos por la ordenanza correspondiente como retranqueos mínimos.

Podrán tolerarse marquesinas sobre los espacios de retranqueo de las parcelas para cubrir las áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido, siempre y cuando se justifique en proyecto que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones.

5. CONDICIONES DE PATIOS

Se estará a lo dispuesto en el capítulo 6 de la normativa del P.G.O.U.

Se permiten patios abiertos o cerrados con las dimensiones mínimas reguladas en los artículos 132 y siguientes de la normativa del P.G.O.U.

6. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Cada uno de los espacios libres de dominio privado a que de lugar el proyecto de edificación de cada parcela habrá de acondicionarse mediante soluciones de tratamiento superficial que incorporen pavimentos drenantes y jardinería con árboles de alineación en aquellos tramos en que así se determine en el Esquema de Incorporación de Arbolado en Parcelas Privadas, que forma parte de la presente Normativa y queda determinado en el plano PU.6 del presente Plan Parcial. Se justificará la absorción y recogida de agua de lluvia en la parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red de pluviales del sector.

En los espacios de retranqueo podrán tolerarse elementos de infraestructuras y servicios, incluidas rampas, escaleras, ascensores y montacargas, siempre que se justifiquen (en tres dimensiones) la correcta solución de situaciones de emergencia y carga y descarga de mercancías. Podrán localizarse marquesinas y elementos de protección del aparcamiento de proyecto coordinado con el del resto de la instalación.

En el espacio de retranqueo podrán existir exclusivamente construcciones destinadas a usos auxiliares justificadas por optimización de instalaciones, en todo caso integrados en el proyecto general de la instalación.

La cota del espacio libre de parcela, en el caso de no existir cerramiento a la vía pública, será igual o superior de la de la rasante de la calle a la que diese frente.

Los materiales utilizados en los espacios libres de parcela justificarán su buena respuesta a las condiciones climatológicas locales, así como su adherencia al tránsito de personas y vehículos, especialmente en elementos de rampa o escalera.

7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se estará a lo previsto en el capítulo 8 de la normativa del P.G.O.U.

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor
- Se permiten los revocos, habiéndose de mantener en correcto estado

- Tanto los muros medianeros como los paramentos que fueran susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, con calidad de obra terminada.
- Los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.
- Los rótulos visibles desde la zona de dominio público de la autovía A-65 deberán asegurar la seguridad vial y evitar deslumbramientos a los conductores.
- Todos los paramentos de las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle tendrán idéntica calidad en obra acabada, incluidas las edificaciones auxiliares.
- Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos.
- Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren tanto en la estética y la integración con el paisaje como en la mejora del rendimiento climático de la misma.

8. LIMITACIONES AL DERECHO DE EDIFICACIÓN EN LOS FRENTES DE VÍAS RODADAS.

Las parcelas que se encuentren situadas entre la línea límite de edificación o límite de la zona de protección y la propia vía, estarán sujetas a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial vigente en materia de edificación.

Cuando en las zonas incluidas dentro de la zona de afección de carreteras se pretenda la ejecución de obras o instalaciones, el cambio de uso o destino de las mismas requerirá autorización del Organismo competente.

9. CERRAMIENTOS DE PARCELA

El cerramiento de parcela en los frentes con vía pública, en caso de existir, seguirá las determinaciones de la Instrucción para el Vallado de Parcelas Industriales que forma parte, como anexo normativo, del presente Plan Parcial. Para el resto de linderos el cerramiento tendrá una altura máxima de dos (2) metros, dándose preferencia a tratamientos diáfanos.



CAP. VI. ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA INDUSTRIAL ESCAPARATE AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN 11

1. AMBITO DE APLICACIÓN.

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

Aislada

3. CONDICIONES DE USO

Específico: INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

Compatibles: En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCIARIO según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U, en las categorías :
 - TERCIARIO-COMERCIAL, en su categorías de individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U.
 - TERCIARIO-OFCINAS.
- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva:

- TERCIARIO-OFCINAS en la manzana M.2 en parcelas con frente a glorieta
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima

Incompatibles: Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima:	Cinco mil (5.000) metros cuadrados
Frente mínimo:	Treinta (30) metros

5. APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima de parcela:	La definida por los retranqueos mínimos fijados por la presente ordenanza, con las limitaciones de la "línea de edificación" de la autovía A-65, indicada en el correspondiente plano PO.1
Coeficiente de edificabilidad, máximo:	0,65 m ² /m ²

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante	
Retranqueo mínimo a la alineación oficial:	Diez (10) metros
Retranqueo mínimo a linderos laterales:	Cinco (5) metros
Retranqueo mínimo a lindero posterior:	Según el plano PO.1. Línea de afección de la autovía
Área de movimiento de la edificación:	Según el plano PO.1 y en todo caso la huella definida por los retranqueos mínimos de la edificación

7. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Sobre rasante:

- Altura máxima, número de plantas: Tres (3)
- Altura máxima, bajo cercha:
a cumbre: Dieciséis (16) metros

Bajo rasante: sótanos

Dos (2) plantas máximo, con una huella máxima coincidente con el área máxima de movimiento de la edificación.

8. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Se estará a lo dispuesto en las Instrucciones para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación de espacios libres, que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

9. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: En el caso que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela. Complementariamente y en la misma situación, se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada quinientos (500) metros cuadrados edificados que habrá de ser de uso público.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

ORDENANZA INDUSTRIAL ESCAPARATE EJE CENTRAL

IDENTIFICACIÓN 12

1. AMBITO DE APLICACIÓN.

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Adosada

3. CONDICIONES DE USO

Específico: INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

Compatibles: En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCIARIO según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U. en las categorías de:
 - TERCIARIO-COMERCIAL, en su categorías de individual , según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U.
 - TERCIARIO OFICINAS,
- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva y garantizando que el acceso de vehículos rodados, incluidos los de carga y descarga, no se produce desde el eje central de acceso al ámbito desde la Ronda Norte:

- TERCIARIO-OFCINAS, ajustados a lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.
- TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en su categoría de hostelería, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO- SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

Incompatibles: Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima:	Dos mil (2.000) metros cuadrados
Frente mínimo:	Treinta (30) metros

5. APROVECHAMIENTO

Los valores determinados se entenderán como máximos	
Ocupación de parcela:	Sesenta y cinco (65 %) por ciento de la superficie total de la parcela
Coeficiente de edificabilidad m ² /m ²	0,85 m ² /m ²

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante	
Retranqueo mínimo a la alineación oficial:	Diez (10) metros
Retranqueos mínimos a linderos laterales y posteriores:	Los indicados en el plano PO.1. Se permite el adosamiento.
Área de movimiento de la edificación:	Según el plano PO.1 y en todo caso la huella definida por los retranqueos mínimos de la edificación.

7. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Sobre rasante

Altura máxima, número de plantas:	Tres (3)
Altura máxima, bajo cercha:	Catorce (14) metros
a cumbre:	Dieciséis (16) metros

Bajo rasante: sótanos Dos (2) plantas máximo, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación

8. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Se estará a lo dispuesto en las Instrucciones para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación de espacios libres, que forma parte de la normativa del presente plan parcial. Se habrán de incorporar en la fachada a las calles A y B, especies arbóreas colocadas de forma que sean visibles y presten sombra a la vía pública a la que den frente.

9. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: En el caso que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Complementariamente se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada quinientos (500) metros cuadrados edificados que habrá de ser de uso público.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

ORDENANZA INDUSTRIAL EXENTA GRANDE

IDENTIFICACIÓN 13

1. AMBITO DE APLICACIÓN.

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Aislada

3. CONDICIONES DE USO

Específico: INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

Compatibles: En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCIARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la Normativa del P.G.O.U. en las categorías de:
 - TERCIARIO-COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U.
 - TERCIARIO-OFCINAS,
 - TERCIARIO-OTROS SERVICIOS TERCIARIOS, en la manzana M.7
- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la Normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva :

- TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en todas sus categorías, hostelería, salas de reunión y espectáculos en las manzanas 4 y 5, en aquellas parcelas con frente a La calle oeste.
- TERCIARIO-OTROS SERVICIOS TERCIARIOS, en la manzana M.7
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS PÚBLICOS, en la manzana M.7
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

Incompatibles: Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima:	Tres mil (3.000) metros cuadrados
Frente mínimo:	Treinta y cinco (35) metros

5. APROVECHAMIENTO

Los valores determinados se entenderán como máximos	
Ocupación máxima de parcela:	Cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie total de la parcela
Coeficiente de edificabilidad:	0,70 m ² /m ²

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante	
Retranqueo mínimo a la alineación oficial:	Diez (10) metros
Retranqueo mínimo a linderos laterales:	Cinco (5) metros
Retranqueo mínimo a lindero posterior:	Cinco (5) metros
Área de movimiento de la edificación:	Según el plano PO.1 y en todo caso la huella definida por los retranqueos mínimos de la edificación.

7. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Sobre rasante

Altura máxima, número de plantas:	Dos (2)
Altura máxima, bajo cercha:	Doce (12) metros
a cumbre:	Catorce (14)metros
Bajo rasante: sótanos,	Dos (2) plantas máximo, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación

8. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Se estará a lo dispuesto en las Instrucciones para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación de espacios libres, que forma parte de la normativa del presente plan parcial. Se habrán de incorporar en la fachada a la calle D, especies arbóreas colocadas de forma que sean visibles y presten sombra a la vía pública a la que den frente.

9. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: En el caso que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Complementariamente se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada setecientos (700) metros cuadrados edificados que habrá de ser de uso público.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

ORDENANZA INDUSTRIAL EXENTA MEDIA

IDENTIFICACIÓN 14

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Aislada

3. USOS

Específico: INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

Compatibles: En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del P.G.O.U.

- TERCARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U. en las categorías de:

TERCIARIO-COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U.

TERCIARIO-OFCINAS

TERCIARIO-OTROS SERVICIOS TERCIARIOS, en las manzanas 7 y 10,

- GARAJE-APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva :

- TERCARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en todas sus categorías, hostelería, salas de reunión y espectáculos en las manzanas 5 y 8, en aquellas parcelas con frente a la calle oeste.
- TERCARIO-OTROS SERVICIOS TERCIARIOS ,en las manzanas M.7 y M.10
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS PÚBLICOS, en las manzana 7 y 10.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

Incompatibles: Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima: Mil quinientos (1.500) metros cuadrados

Frente mínimo: Veinte (20) metros

5. APROVECHAMIENTO

Los valores determinados se entenderán como máximos

Ocupación máxima de parcela: Cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie total de la parcela

Coeficiente de edificabilidad: 0,75 m²/m²

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante

Retranqueo mínimo a la alineación oficial: Diez (10) metros

Retranqueo mínimo a linderos laterales: Tres (3) metros

Retranqueo mínimo a lindero posterior: Cinco (5) metros

Área de movimiento de la edificación: Según plano PO.1 y en todo caso la huella definida por los retranqueos mínimos de la edificación.

7. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Sobre rasante

Altura máxima, número de plantas:	Dos (2)
Altura máxima, bajo cercha:	Diez (10) metros
a cumbre:	Doce (12)metros

Bajo rasante: Sótanos: Dos (2) plantas máximo, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación

8. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Se estará a lo dispuesto en las Instrucciones para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación de espacios libres, que forma parte de la normativa del presente plan parcial. Se habrán de incorporar en la fachada a las calles B y D, especies arbóreas colocadas de forma que sean visibles y presten sombra a la vía pública a la que den frente.

9. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: En el caso que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Complementariamente se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada setecientos (700) metros cuadrados edificados que habrá de ser de uso público.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

ORDENANZA INDUSTRIA ADOSADA

IDENTIFICACIÓN 15

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Adosada

3. CONDICIONES DE USOS

Específico: INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U. Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

Compatibles:

En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General,

- TERCARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G. en las categorías de :
 - TERCIARIO-COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U
 - TERCIARIO-OFCINAS,
 - TERCIARIO-OTROS SERVICIOS TERCIARIOS, en la manzana M.10

En régimen de parcela exclusiva :

- TERCARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en todas sus categorías, hostelero, salas de reunión y espectáculos en la manzana M.8, en aquellas parcelas con frente a la calle oeste.
- TERCARIO-COMERCIAL en su categoría de establecimientos individuales, según lo dispuesto en el artículo 68.1.1 epígrafes a, b y c.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U., quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

Incompatibles:

Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima:	Quinientos (500) metros cuadrados
Frente mínimo:	Diez (10) metros

5. APROVECHAMIENTO

Los valores determinados se entenderán como máximos	
Ocupación de parcela:	Ochenta por ciento (80 %) de la superficie total de la parcela
Coeficiente de edificabilidad:	0,90 m2/m2

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante	
Retranqueo obligatorio a la alineación oficial:	Diez (10) metros
Retranqueo a linderos laterales:	Sin retranqueos excepto en el linde con otra ordenanza, que será de tres (3) metros.
Retranqueo mínimo a lindero posterior:	Cinco (5) metros
Área de movimiento de la edificación:	Según plano PO.1 y en todo caso la huella definida por los retranqueos mínimos de la edificación

7. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Sobre rasante:

Altura máxima, número de plantas:	Dos (2)
Altura máxima, bajo cercha:	Ocho (8) metros
a cumbre:	Diez (10) metros

Bajo rasante: sótanos, Una (1) planta máximo, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación

8. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: En el caso que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

ORDENANZA INDUSTRIA NIDO

IDENTIFICACIÓN 16

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Adosada

3. CONDICIONES DE USOS

Específico: INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

Compatibles: En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera **y** según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G. en las categorías de:
TERCIARIO COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U

TERCIARIO-OFCINAS

En régimen de parcela exclusiva:

- TERCARIO-OFCINAS, en aquellas parcelas con frente a vías públicas principales en sentido este-oeste.
- TERCARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en su categoría de hostelería, en las manzanas M.8 y M.9 garantizando su acceso exclusivo desde la calle sur
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

Incompatibles: Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima: Doscientos (200) metros cuadrados

Frente mínimo: Seis (6) metros

5. APROVECHAMIENTO

Los valores determinados se entenderán como máximos

Ocupación de parcela: Cien por cien (100%) de la superficie total de la parcela

Coeficiente de edificabilidad: 1,15 m²/m²

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante

Retranqueo obligatorio a la alineación oficial: Sin retranqueos

Retranqueo obligatorio a linderos laterales: Sin retranqueos

Retranqueo obligatorio a lindero posterior: Sin retranqueos

Área máxima de movimiento de la edificación: La totalidad de la parcela

7. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Sobre rasante:

Altura máxima, número de plantas:	Dos (2)
Altura máxima, bajo cercha:	Ocho (8) metros
a cumbre:	Diez (10) metros

Bajo rasante, sótanos: Una (1) planta máximo, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación

8. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

Los espacios de carga y descarga estarán localizados en los espacios públicos a los que cada parcela da frente, así como los destinadas a aparcamiento de vehículos motorizado, por lo que las parcelas quedarán eximidas de localizar aparcamiento privado en el interior de cada una de las parcelas.

ORDENANZA: SERVICIOS AL TRANSPORTE

IDENTIFICACIÓN ST

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Aislada

3. CONDICIONES DE USOS

ST: TERCARIO-SERVICIOS AL TRANSPORTE

Específico: INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

Compatibles: En régimen de coexistencia con el industrial :

TERCIARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U. en las categorías de:

- TERCARIO COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U
- TERCARIO-OFCINAS
- TERCARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en su categoría de hostelero

En régimen de parcela exclusiva:

- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.
- TERCARIO, en su categoría de Estaciones de suministro de combustibles, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

Incompatibles: Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima: Dos mil (2.000) metros cuadrados

Frente mínimo: Veinte (20) metros

5. APROVECHAMIENTO

Los valores que se determinan se entenderán como máximos

Ocupación de parcela: Quince (15) por ciento de la superficie total de la parcela

Coeficiente de edificabilidad: 0,10 m²/m²

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante

Retranqueo mínimo a la alineación oficial: Diez (10) metros

Retranqueo mínimo a linderos laterales: Según plano PO.1

Retranqueo mínimo a lindero posterior: Según plano PO.1

Área de movimiento de la edificación: Según plano PO.1

7. VOLUMEN Y FORMA

Sobre rasante:

Altura máxima, número de plantas:	Dos (2)
Altura máxima, bajo cercha:	Seis (6) metros
a cumbre:	Siete (7) metros

Bajo rasante, sótanos

Una (1) planta máximo, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación

8. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Podrán acondicionarse la totalidad de la parcela con tratamiento superficial que permita el aparcamiento de vehículos medios y pesados.

El proyecto de espacio libre habrá de incorporar un tratamiento perimetral que singularice este espacio. Se utilizarán preferentemente especies vegetales.

9. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: En el caso de que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.

ORDENANZA: TERCARIO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN T1

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Aislada

3. USOS

Específico: TERCARIO- HOSPEDAJE en la modalidad de alojamientos hoteleros, ajustado a lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa de P.G.O.U.

Compatibles:

En régimen de coexistencia con el hospedaje y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCARIO-COMERCIAL, como establecimiento individual en las categorías de:

TERCIARIO-OFCINAS

TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS, en sus categorías de hostelería, salas de reunión y espectáculos, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.

- GARAJE APARCAMIENTO en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva:

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinado a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

Incompatibles:

Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima: Cinco mil (5.000) metros cuadrados

Frente mínimo Cincuenta (50) metros

5. APROVECHAMIENTO

Los valores determinados se entenderán máximos

Ocupación de parcela: Sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la parcela

Coeficiente de edificabilidad: 1,10 m²/m²

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante

Retranqueo mínimo a la alineación oficial: Diez (10) metros a los frentes en calles este-oeste y veinte (20) a la calle D.

Retranqueo mínimo a linderos laterales: Diez (10) metros

Retranqueo mínimo a lindero posterior: Diez (10) metros

Área de movimiento de la edificación: Según plano PO-1 y en todo caso la huella definida por los retranqueos mínimos de la edificación

7. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Sobre rasante:

Altura máxima, número de plantas:

Cinco (5)

Altura máxima,

Veintitrés (23) metros

Bajo rasante, sótanos

Dos (2) plantas máxima, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación

8. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Habrá de ajardinarse en un porcentaje mínimo del cincuenta (50) por ciento. Para el resto se utilizarán pavimentos drenantes.

Se colocarán árboles de alineación en los frentes a vías públicas.

9. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: En el caso de vallado de parcela, habrá de presentarse un proyecto unitario que garantice la visión de los espacios libres de parcela desde vía pública mediante un cerramiento diáfano de altura máxima ciento cincuenta centímetros (150).

10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, y otra de iguales características por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, destinada a uso público, todas ellas en el interior de la parcela..

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

Habrá de disponerse de aparcamientos para motocicletas y bicicletas en una proporción de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

ORDENANZA: TERCIARIO COMERCIAL OFICINAS

IDENTIFICACIÓN T2

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Aislada

3. CONDICIONES DE USOS

Específico: TERCIARIO, en sus categorías de COMERCIAL y OFICINAS, según lo dispuesto en los artículos 64 y 68 de la normativa de P.G.O.U., el primero de ellos en las categorías de gran establecimiento comercial y mediano establecimiento comercial.

Compatibles: En régimen de coexistencia con el comercial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General de Ordenación Urbana.

TERCIARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U. en las categorías de:

- TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en las categorías de hostelería, salas de reunión y espectáculos, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.

GARAJE-APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva:

- TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en sus categorías de salas de reunión y espectáculos
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.
- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

Incompatibles: Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima: Ocho mil (8.000) metros cuadrados

Frente mínimo: Cincuenta (50) metros

5. APROVECHAMIENTO

Los valores determinados se entenderán como máximos

Ocupación de parcela: Cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie total de la parcela

Coeficiente de edificabilidad: 1,15 m²/m²

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante

Retranqueo mínimo a la alineación oficial: Diez (10) metros a la Ronda Norte

Retranqueo mínimo a linderos laterales: Diez (10) metros a la vía de uso público definida en el plano PO.1. A definir en caso de parcelación, mediante Estudio de Detalle

Retranqueo mínimo a lindero posterior Cuarenta y cinco (45) metros a la calle C1

Área de movimiento de la edificación: Según plano PO.1 y en todo caso la definida por los retranqueos mínimos de la edificación

7. VOLUMEN Y FORMA

Sobre rasante:

Altura máxima, número de plantas :	Cinco (5)
Altura máxima,	Veinticinco (25) metros

Bajo rasante, sótanos Tres (3) plantas máximo, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación

8. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Habrá de preverse un paso de uso público en la forma indicada en el plano PO-1, con sección mínima de diez (10) metros, que tendrá una altura libre mínima de cinco (5) metros en el caso de estar cubierto, debiendo garantizar el paso de vehículos de emergencias.

La urbanización de los espacios libres habrá de contemplar pavimentos drenantes en la totalidad de superficie tratada.

Se dispondrán elementos de sombra para las plazas de aparcamiento, apoyados en elementos vegetales.

Se incorporarán árboles de alineación en los frentes a las calles A y C.

9. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: El vallado de la instalación, en su caso, habrá de realizarse conforme a un proyecto unitario que permita la visión completa de los espacios libres de parcela desde vía pública.

La ordenación de cada una de las parcelas en que se subdivide la manzana M.11, T2.1 y T2.2, en caso de no desarrollarse mediante proyecto unitario, exigirá la previa formulación de un Estudio de Detalle con descripción de las características generales de volumetría y edificabilidades de parcelas resultantes de la división de la parcela matriz, a las que habrá de subordinarse el proyecto de cada una de las parcelas. En todo caso habrá de mantenerse la vía norte-sur con uso público y podrán reajustarse los retranqueos a los linderos laterales pero no a las alineaciones a vía pública.

10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso dos (2) plazas de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela, una de ellas destinada a uso público.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

Habrá de disponerse de aparcamientos para motocicletas y bicicletas en una proporción de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos

ORDENANZA: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO IDENTIFICACIÓN EQ1y EQ1.SU

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Aislada

3. CONDICIONES DE USOS

Específico: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en las categorías de educativo, cultural, bienestar social, deportivo, servicios públicos y servicios urbanos, ajustado a lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa de P.G.O.U.

Compatibles: En régimen de coexistencia con el específico y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCIARIO - OFICINAS, como complemento del uso específico y según lo dispuesto en el artículo 70 de la normativa del P.G.O.U.

En parcela exclusiva:

- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

Incompatibles: Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima: Mil (1.000) metros cuadrados

Frente mínimo: Treinta (30) metros

5. EDIFICABILIDAD

Los valores determinados se entenderán máximos

Ocupación de parcela: Ochenta por ciento (80 %) de la superficie total de la parcela, excepto en la parcela de Servicios de Movilidad que será del veinte por ciento (20%)

Coeficiente de edificabilidad: 1,00 m²/m² en parcelas de equipamiento y 0,20m²/m² en parcelas de servicios urbanos.

Para dotaciones deportivas el máximo será de 1,50 m²/m².

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a la alineación oficial: Cinco (5) metros a vía pública

Retranqueo a linderos laterales: Sin retranqueos obligatorios

Retranqueo a lindero posterior: Sin retranqueos obligatorios

Área de movimiento de la edificación: Según plano PO.1

7. VOLUMEN Y FORMA

Sobre rasante:

Altura máxima, número de plantas: Dos (2)

Altura máxima total: Diez (10) metros, excepto en usos deportivos que será libre.

Bajo rasante, sótanos

Una (1) planta máximo, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación.

8. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

La urbanización de los espacios libres habrá de contemplar pavimentos drenantes en la totalidad de superficie tratada.

Se dispondrán elementos de sombra para las plazas de aparcamiento, apoyados en elementos vegetales.

Se incorporarán árboles de alineación en los frentes a las calles C y D.

9. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: El vallado de la instalación, en su caso, habrá de realizarse conforme a un proyecto unitario que permita la visión completa de los espacios libres de parcela desde vía y espacios libres públicos.

10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso a lo que disponga la normativa sectorial aplicable y en su defecto dos (2) plazas de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Habrá de disponerse de aparcamientos para motocicletas y bicicletas en una proporción de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

ORDENANZA: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO

IDENTIFICACIÓN EQ2

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Aislada

3. CONDICIONES DE USOS

Específico: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en las categorías de educativo, cultural, servicios públicos y servicios urbanos, ajustado a lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa de P.G.O.U.

Compatibles: En régimen de coexistencia con el uso específico y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCARIO-OFCINAS, ajustado a lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.
- TERCARIO-COMERCIAL, en categorías de establecimientos individuales, ajustados a los previsto en el artículo 68.1 del P.G.O.U.
- GARAJE-APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva:

- INDUSTRIAL, en sus categorías de talleres industriales, producción industrial y servicios empresariales, ajustados a lo dispuesto en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.:
- TERCARIO-OFCINAS, ajustado a lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en todas sus categorías, ajustado a lo previsto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. Los usos de SERVICIOS URBANOS, destinados a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, quedarán eximidos de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

Incompatibles: Los restantes

4. PARCELA

Parcela Mínima: Tres mil (3.000) metros cuadrados

Frente mínimo: Treinta (30) metros

5. APROVECHAMIENTO

Los valores determinados se entenderán máximos

Ocupación de parcela: La definida por los retranqueos mínimos de la ordenanza.

Coeficiente de edificabilidad: 0,60 m²/m² para la manzana EQ2 (1)

0,80 m²/m² para la manzana EQ2 (2)

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los valores de retranqueo se determinan para todas las plantas sobre rasante.

Retranqueo mínimo a la alineación oficial: Diez (10) metros

Retranqueo mínimo a linderos laterales: Cinco (5) metros

Retranqueo mínimo a lindero posterior: Cuarenta y cinco (45) metros a la vía de acceso posterior, este-oeste para la parcela EQ2(2) y cuarenta (40) al lindero con diferente ordenanza para la parcela EQ2(1).

Área de movimiento de la edificación: Según plano PO.1 y en todo caso la definida por los retranqueos mínimos de la edificación.

7. VOLUMEN Y FORMA

Sobre rasante:

Altura máxima, número de plantas: Dos (2) para EQ2(1) y cinco (5) para EQ2(2)

Altura máxima total: Diez (10) para EQ2(1) y veintitrés (23) metros para EQ2(2)

Bajo rasante, sótanos

Dos (2) plantas máximo, con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación

8. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

La urbanización de los espacios libres habrá de contemplar pavimentos drenantes en la totalidad de superficie tratada.

Se dispondrán elementos de sombra para las plazas de aparcamiento, apoyados en elementos vegetales.

Se incorporarán árboles de alineación en los frentes a vías públicas.

9. CONDICIONES PARTICULARES

Cerramiento de parcela: En caso de vallar la parcela, se resolverá conforme a un proyecto unitario que permita la visión de los espacios libres de parcela desde vía pública. En todo caso la altura máxima de estos elementos será de un metro y medio (1,5m).

10. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Complementariamente se habrá de prever una plaza (1) de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados destinada a aparcamiento de uso público.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

ORDENANZA: ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN EL1

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. CONDICIONES DE USOS

Específico: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, según lo dispuesto en el artículo 90 de la normativa del Plan General.

Compatibles:

- AGROPECUARIO en su categoría de actividades agrícolas, según el artículo 79 de la normativa del P.G.O.U.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en las categorías de educativo, cultural y deportivo, destinado a actividades relacionadas con el aire libre, cultura y medio ambiente.
- TERCARIO en la categoría de espectáculos al aire libre
- GARAJE-APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones, con un máximo de ocupación del quince (15) por ciento de la superficie de la parcela.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U., quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza y localizándose sus instalaciones bajo rasante.

Incompatibles: Los restantes

3. PARCELA a efectos de concesiones

Parcela Mínima: Dos mil (2.000) metros cuadrados, a los efectos de concesiones administrativas

Frente mínimo: Sin frente mínimo

4. EDIFICABILIDAD

Ocupación de parcela: 25 % para usos educativos, culturales o deportivos, en actividades sin instalaciones cubiertas, permitiendo su tratamiento superficial.

15 % para uso de espectáculos, en instalaciones cubiertas

5% para edificaciones auxiliares de los usos compatibles,

Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m² para usos auxiliares

5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo mínimo a todos los linderos: Diez (10) metros, para edificaciones auxiliares o temporales

6. VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES

Sobre rasante:

Altura máxima y número de plantas: 1 planta y cuatro (4) metros que podrán ser superados justificadamente por elementos técnicos de las instalaciones.

Bajo rasante, sótanos: Se permiten como almacén auxiliar en una (1) planta con la huella de la edificación sobre rasante.

7. CONDICIONES PARTICULARES

Se permite la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de zonas verdes e instalaciones singulares como quioscos para usos lúdicos y pequeños comercios de hostelería, en régimen público o mediante concesión administrativa de uso, en las condiciones de edificabilidad previstas en la ordenanza.

El proyecto de urbanización habrá de incorporar las instrucciones de la presente normativa.

La urbanización de los espacios libres habrá de contemplar pavimentos drenantes en la totalidad de superficie tratada.

Se dispondrán elementos de sombra para las plazas de aparcamiento, apoyados en elementos vegetales.

Se incorporarán árboles de alineación en los frentes a vías públicas.

ORDENANZA: VIARIO PÚBLICO

IDENTIFICACIÓN VII

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. CONDICIONES DE USOS

Específico: TRANSPORTE Y COMUNICACIONES, según lo dispuesto en el artículo 84 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Compatibles: En régimen de parcela exclusiva:

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza y localizándose sus instalaciones bajo rasante.

Incompatibles: Los restantes

3. EDIFICABILIDAD

Coeficiente de edificabilidad: 0,01 m²/m² máximo para instalaciones auxiliares

4. VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES

Altura máxima y número de plantas: 1 planta y tres (3) metros para instalaciones provisionales o definitivas que tengan relación con usos de servicio urbano. Podrá superarse esta altura de forma justificada por la instalación de elementos técnicos de infraestructuras.

5. CONDICIONES PARTICULARES

El plano PO.03 establece con carácter indicativo la distribución de las secciones transversales de cada uno de los viarios correspondiendo al proyecto de urbanización el diseño definitivo de la red. Con carácter subsidiario, se estará a lo previsto en la normativa del Plan General de Palencia.



ORDENANZA: RESERVA VIARIA

IDENTIFICACIÓN VI2

1. AMBITO DE APLICACIÓN

El que se define en el plano PO.1 del presente plan parcial.

2. CONDICIONES DE USOS

Específico: TRANSPORTE Y COMUNICACIONES, según lo dispuesto en el artículo 84 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Compatibles:

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. sin exigencias de parcela mínima y con instalaciones localizadas bajo rasante.

Incompatibles: Los restantes

3. EDIFICABILIDAD

Coeficiente de edificabilidad: 0,01 m²/m² para instalaciones auxiliares.

4. VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES

Altura máxima y número de plantas: 1 planta y tres (3) metros para instalaciones provisionales o definitivas que tengan relación con usos de servicio urbano. Podrá superarse esta altura de forma justificada por la instalación de elementos técnicos de infraestructuras.

FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS

Parcela
Parcela mínima
Frente mínimo

5.000 m²
30 m

Aprovechamiento

Ocupación máxima de la parcela edificable . La definida por los retranqueos mínimos fijados por la presente ordenanza, con las limitaciones de la "línea de edificación" de la autovía A-65, indicada en el correspondiente plano PO.1

Podrá superarse ajustándose a los retranqueos mínimos.

Coeficiente de edificabilidad máximo 0,65 m²/m²

Posición de la edificación (en todas las plantas)

Retranqueo mínimo a la alineación oficial	10 m
Retranqueo mínimo a linderos laterales	5 m
Retranqueo mínimo a lindero posterior	plano PO-1
Área de movimiento de la edificación. Según retranqueos mínimos	plano PO-1

Volumen y forma

Número máximo de plantas sobre rasante	3
Altura máxima bajo cercha	14 m
Altura máxima a cumbre	16 m
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº máx)	2

Ordenanza: **Industria escaparate autovía**

Identificación: **I1**

Tipología edificatoria: aislada

Ámbito de aplicación:



Usos

+Específico:

INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

+Compatibles:

- TERCARIO según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U. en las categorías :

TERCIARIO-COMERCIAL, en su categorías de individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U.

TERCIARIO-OFCINAS.

- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva:

- TERCARIO-OFCINAS en la manzana M.2 en parcelas con frente a glorieta
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima

Incompatibles: Los restantes

Espacios libres de parcela

Se estará a lo dispuesto en las Instrucciones para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación de espacios libres, que forma parte de la normativa del presente plan parcial, según el plano PU.6

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: En el caso que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela. Complementariamente y en la misma situación, se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada quinientos (500) metros cuadrados edificados que habrá de ser de uso público.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U

Parcela	Ordenanza: Industria escaparate eje central		Identificación: I2
Parcela mínima	2.000 m ²		
Frente mínimo	30 m		
Aprovechamiento. (Valores máximos)			
Coeficiente de ocupación de la huella edificable	65 %		
Coeficiente de edificabilidad	0,85 m ² /m ²		
Posición de la edificación			
Retranqueo mínimo a la alineación oficial	10 m		
Retranqueo mínimo a linderos laterales y posteriores	Según plano PO1 plano PO-1		
Área de movimiento de la edificación			
Volumen y forma			
Número máximo de plantas sobre rasante	3		
Altura máxima bajo cercha	14 m		
Altura máxima a cumbre	16 m		
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº máx)	2		



Usos

+Específico:

INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

+Compatibles: En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCIARIO según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U. en las categorías de:
- TERCIARIO-COMERCIAL, en su categorías de individual , según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U.
- TERCIARIO OFICINAS,
- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva y garantizando que el acceso de vehículos rodados, incluidos los de carga y descarga, no se produce desde el eje central de acceso al ámbito desde la Ronda Norte:

- TERCIARIO-OFCINAS, ajustados a lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.
- TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en su categoría de hostelería, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO- SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

+ Incompatibles: Los restantes

Espacios libres de parcela

Se estará a lo dispuesto en las Instrucciones para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación de espacios libres, que forma parte de la normativa del presente plan parcial. Se habrán de incorporar en la fachada a las calles A y B, especies arbóreas colocadas de forma que sean visibles y presten sombra a la vía pública a la que den frente,

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: En el caso que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas. del presente plan parcial

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Complementariamente se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada quinientos (500) metros cuadrados edificados que habrá de ser de uso público. Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U

Parcela	Ordenanza: Industria exenta grande	Identificación: I3
Parcela mínima	3.000 m ²	
Frente mínimo	35 m	
Aprovechamiento		
Ocupación máxima de parcela	55 %	
Coeficiente de edificabilidad máxima	0,70 m ² /m ²	
Posición de la edificación		
Retranqueo mínimo a la alineación oficial	10 m	
Retranqueo mínimo a linderos laterales	5 m	
Retranqueo mínimo a lindero posterior	5 m	
Área de movimiento de la edificación	plano PO-1	
Volumen y forma		
Número máximo de plantas sobre rasante	2	
Altura máxima bajo cercha	12 m	
Altura máxima a cumbre	14 m	
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº máx)	2	

Usos

+ Específico:

INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

+ Compatibles:

En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- Terciario, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U. en las categorías de:

- - TERCIARIO-COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U.

TERCIARIO-OFCINAS,

TERCIARIO-OTROS SERVICIOS TERCIARIOS, en la manzana M.7.

- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva:

- TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en todas sus categorías, hostelería, salas de reunión y espectáculos en las manzanas 4 y 5, en aquellas parcelas con frente a La calle oeste.
- TERCIARIO-OTROS SERVICIOS TERCIARIOS, en la manzana M.7
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS PÚBLICOS, en la manzana M.7
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima+Incompatibles: los restantes

+ Incompatibles: Los restantes

Espacios libres de parcela

Se estará a lo dispuesto en las Instrucciones para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación de espacios libres, que forma parte de la normativa del presente plan parcial. Se habrán de incorporar en la fachada a la calle D, especies arbóreas colocadas de forma que sean visibles y presten sombra a la vía pública a la que den frente

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Complementariamente se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada setecientos (700) metros cuadrados edificados que habrá de ser de uso público. Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

Parcela	Ordenanza: Industria exenta media		Identificación: I4
Parcela mínima	1.500 m ²		
Frente mínimo	20 m		
Aprovechamiento			
Coeficiente de ocupación de la huella edificable	55 %		
Coeficiente de edificabilidad máximo	0,75 m ² /m ²		
Posición de la edificación			
Retranqueo mínimo a la alineación oficial	10 m		
Retranqueo mínimo a linderos laterales	3 m		
Retranqueo mínimo a lindero posterior	5 m		
Área de movimiento de la edificación	plano PO-1		
Volumen y forma			
Número máximo de plantas sobre rasante	2		
Altura máxima bajo cercha	10 m		
Altura máxima a cumbre	12 m		
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº máx)	2		



Usos

+Específico:

INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

+Compatibles:

En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del P.G.O.U.

- TERCARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U. en las categorías de:

TERCIARIO-COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U

TERCIARIO-OFCINAS

TERCIARIO-OTROS SERVICIOS TERCARIOS, en las manzanas 7 y 10,

- GARAJE-APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva :

- TERCARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en todas sus categorías, hostelería, salas de reunión y espectáculos en las manzanas 5 y 8, en aquellas parcelas con frente a la calle oeste.
- TERCARIO-OTROS SERVICIOS TERCARIOS ,en las manzanas 7 y 10
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS PÚBLICOS, en las manzanas 7 y 10
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

+Incompatibles: los restantes

Espacios libres de parcela

Se estará a lo dispuesto en las Instrucciones para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación de espacios libres, que forma parte de la normativa del presente plan parcial. Se habrán de incorporaren la fachada a las calles B y D, especies arbóreas colocadas de forma que sean visibles y presten sombra a la vía pública a la que den frente., según plano PU.6

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: En el caso de que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Complementariamente se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada setecientos (700) metros cuadrados edificados que habrá de ser de uso público.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U

Parcela		Ordenanza: Industria adosada	Identificación: 15
Parcela mínima	500 m ²		
Frente mínimo	10 m		
Aprovechamiento		Tipología edificatoria: adosada	
Coeficiente máximo de ocupación sobre parcela	80 %	Ámbito de aplicación:	
Coeficiente de edificabilidad máximo	0,90 m ² /m ²		
Posición de la edificación			
Retranqueo mínimo a la alineación oficial	10 m		
Retranqueo mínimo a linderos laterales. Adosado excepto en lindes con otra ordenanza o vía pública	3 m		
Retranqueo mínimo a lindero posterior	5 m		
Área de movimiento de la edificación	Plano PO-1		
Volumen y forma			
Número máximo de plantas sobre rasante	2		
Altura máxima bajo cercha	8 m		
Altura máxima a cumbreera	10 m		
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº máx)	1		

Usos

+Específico:

INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

+Compatibles:

En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General,

- TERCIARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G. en las categorías de :

TERCIARIO-COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U

TERCIARIO-OFCINAS,

TERCIARIO-OTROS SERVICIOS TERCIARIOS, en la manzana M.10

En régimen de parcela exclusiva :

- TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en todas sus categorías, hostelería, salas de reunión y espectáculos en la manzana M.8, en aquellas parcelas con frente a la calle oeste.
- TERCIARIO-COMERCIAL en su categoría de establecimientos individuales, según lo dispuesto en el artículo 68.1.1 epígrafes a, b y c.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U., quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

+Incompatibles: los restantes

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: En el caso que se valle la parcela, se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.



Parcela	Ordenanza: Industria nido	Identificación: I6
Parcela mínima	200 m ²	
Frente mínimo	6 m	
Aprovechamiento		
Ocupación máxima de parcela	100 %	
Coeficiente de edificabilidad máximo	1,15 m ² /m ²	
Posición de la edificación		
Retranqueo obligatorio a la alineación oficial	0 m	
Retranqueo obligatorio a linderos laterales	0 m	
Retranqueo obligatorio a lindero posterior	0 m	
Área de movimiento de la edificación	100% parcela	
Volumen y forma		
Número máximo de plantas sobre rasante	2	
Altura máxima bajo cercha	8 m	
Altura máxima a cumbre	10 m	
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº máx)	1	

Usos

+ **Específico:** INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

+ **Compatibles:** En régimen de coexistencia con el industrial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G. en las categorías de: TERCARIO COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U

TERCIARIO-OFCINAS

En régimen de parcela exclusiva:

- TERCARIO-OFCINAS, en aquellas parcelas con frente a vías públicas principales en sentido este-oeste.
- TERCARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en su categoría de hostelería, en las manzanas M.8 y M.9 garantizando su acceso exclusivo desde la calle sur
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza

Incompatibles: Los restantes

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

Los espacios de carga y descarga estarán localizados en los espacios públicos a los que cada parcela da frente, así como las destinadas a aparcamiento de vehículos motorizados, por lo que las parcelas quedarán eximidas de localizar aparcamiento privado en el interior de cada una de las parcelas.

Parcela	Identificación: ST
Parcela mínima	2.000 m ²
Frente mínimo	20 m
Aprovechamiento	
Ocupación máxima de parcela	15%
Coeficiente de edificabilidad	0,10 m ² /m ²
Posición de la edificación	
Retranqueo mínimo a la alineación oficial	10 m
Retranqueo mínimo a linderos laterales	plano PO-1
Retranqueo mínimo a lindero posterior	plano PO-1
Área de movimiento de la edificación	plano PO-1
Volumen y forma	
Número máximo de plantas sobre rasante	2
Altura máxima bajo cercha	6 m
Altura máxima a cumbre	7 m
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº)	1

Ordenanza: Servicios al transporte

Tipología edificatoria: aislada

Ámbito de aplicación:



Usos

+Específico:

INDUSTRIAL, que incluye los siguientes grupos determinados en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.: Talleres industriales, talleres de automoción, producción industrial, almacenaje y comercio mayorista y servicios empresariales, todos ellos en condiciones de localización espacial Clase A.

+Compatibles: En régimen de coexistencia con el industrial :TERCIARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U. en las categorías de:

- TERCARIO COMERCIAL, en la categoría de establecimiento individual, según lo dispuesto en el artículo 68.1 de la normativa del P.G.O.U
- TERCARIO-OFFICINAS
- TERCARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en su categoría de hostelería

En régimen de parcela exclusiva:

- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.
- TERCARIO, en su categoría de Estaciones de suministro de combustibles, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

+Incompatibles: los restantes

Espacios libres de parcela

Podrán acondicionarse la totalidad de la parcela con tratamiento superficial que permita el aparcamiento de vehículos medios y pesados.

El proyecto de espacio libre habrá de incorporar un tratamiento perimetral que singularice este espacio. Se utilizarán preferentemente especies vegetales, según plano PU.6

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: se estará a lo dispuesto en la Instrucción par el Vallado de Parcelas que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que a aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la normativa del P.G.O.U.

Parcela			
Parcela mínima	5.000 m ²		
Frente mínimo	50 m-		
Aprovechamiento			
Ocupación máxima de parcela	60 %		
Coefficiente de edificabilidad máxima	1,10 m ² /m ²		
Posición de la edificación			
Retranqueo mínimo a la alineación oficial, excepto en calle D de acceso desde Ronda Norte, con 20 m.	10 m		
Retranqueo mínimo a linderos laterales, con otra ordenanza	10 m		
Retranqueo mínimo a lindero de igual ordenanza	10 m		
Área de movimiento de la edificación	Plano PO.1		
Volumen y forma			
Altura máxima, número de plantas sobre rasante	5		
Altura máxima total	23 m		
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº)	2		

Ordenanza: **Terciario hotelero** Identificación: **T1**

Tipología edificatoria: aislada

Ámbito de aplicación:



Usos

+Específico:

TERCIARIO, en su categoría de hospedaje y en la clase de alojamientos hoteleros, ajustado a lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.,

+Compatibles:

En régimen de coexistencia con el hospedaje y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCIARIO-COMERCIAL, como establecimiento individual en las categorías de:

TERCIARIO-OFCINAS

TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS, en sus categorías de hostelería, salas de reunión y espectáculos, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.

- GARAJE APARCAMIENTO en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva:

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinado a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

+Incompatibles: Los restantes

Espacios libres de parcela

Habrá de ajardinarse en un porcentaje mínimo del cincuenta (50) por ciento. Para el resto, se utilizarán pavimentos drenantes.

Se colocarán árboles de alineación en los frentes a vías públicas.

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: En el caso de vallado de parcela, habrá de presentarse un proyecto unitario que garantice la visión de los espacios libres de parcela desde vía pública mediante un cerramiento diáfano de altura máxima ciento cincuenta centímetros (150).

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, y otra de iguales características por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, destinada a uso público, todas ellas en el interior de la parcela..

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

Habrá de disponerse de aparcamientos para motocicletas y bicicletas en una proporción de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

Parcela		
Parcela mínima	8.000 m ²	
Frente mínimo	50 m	
Aprovechamiento		
Ocupación máxima de parcela	45 %	
Coefficiente de edificabilidad máximo	1,15 m ² /m ²	
Posición de la edificación		
Retranqueo mínimo a la alineación oficial. Ver plano	10/45 m	
Retranqueo mínimo a linderos laterales Diez (10) metros a la vía de uso público definida en el plano PO.1. A definir en caso de parcelación, mediante Estudio de Detalle	0 m	
Área de movimiento de la edificación	plano PO-1	
Volumen y forma		
Altura máxima, número de plantas sobre rasante	5	
Altura máxima total	25 m	
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº)	3	

Ordenanza: Terciario comercial oficinas

Identificación: T2

Tipología edificatoria: aislada

Ámbito de aplicación:



Usos

+ **Específico:** TERCIARIO, en sus categorías de COMERCIAL y OFICINAS, según lo dispuesto en los artículos 64 y 68 de la normativa de P.G.O.U., el primero de ellos en las categorías de gran establecimiento comercial y mediano establecimiento comercial.

+**Compatibles:** En régimen de coexistencia con el comercial y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General de Ordenación Urbana.

TERCIARIO, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G. en las categorías de:

- TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en las categorías de hostelería, salas de reunión y espectáculos, según lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.

GARAJE-APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva:

- TERCIARIO-ACTIVIDADES RECREATIVAS en sus categorías de salas de reunión y espectáculos
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.
- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

+**Incompatibles:** Los restantes

Espacios libres de parcela

Habrá de preverse un paso de uso público en la forma indicada en el plano PO-1, que tendrá una altura libre mínima de cinco (5) metros en el caso de estar cubierto, debiendo garantizar el paso de vehículos de emergencias.

Espacios libres de parcela

La urbanización de los espacios libres habrá de contemplar pavimentos drenantes en la totalidad de superficie tratada.

Se dispondrán elementos de sombra para las plazas de aparcamiento, apoyados en elementos vegetales.

Se incorporarán árboles de alineación en los frentes a vías públicas i.6 e i.9.

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: El vallado de la instalación, en su caso, habrá de realizarse conforme a un proyecto unitario que permita la visión completa de los espacios libres de parcela desde vía pública.

La ordenación de cada una de las parcelas en que se subdivide la manzana M.11, T2.1 y T2.2, en caso de no desarrollarse mediante proyecto unitario, exigirá la previa formulación de un Estudio de Detalle con descripción de las características generales de volumetría y edificabilidades de parcelas resultantes de la división de la parcela matriz, a las que habrá de subordinarse el proyecto de cada una de la parcelas. En todo caso habrá de mantenerse la vía norte-sur con uso público y podrán reajustarse los retranqueos a los linderos laterales pero no a las alineaciones a vías públicas.

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso dos (2) plazas de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela, una de ellas destinada a uso público.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

Habrá de disponerse de aparcamientos para motocicletas y bicicletas en una proporción de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos

Parcela		Ordenanza: Equipamiento comunitario público	Identificación: EQ1-EQ1.SU
Parcela mínima	1.000 m		
Frente mínimo	30 m		
Edificabilidad			
Coeficiente máximo de ocupación de parcela	80 %		
Coeficiente de edificabilidad máxima equipamiento	1,00 m ² /m ²		
Coeficiente de edificabilidad máxima uso deportivo	1,50m ² /m ²		
Coeficiente de edificabilidad en servicios urbanos	0,20m ² /m ²		
Posición de la edificación			
Retranqueo mínimo a la alineación oficial	5 m		
Retranqueo mínimo a linderos laterales	0		
Retranqueo mínimo a lindero posterior	0		
Área de movimiento de la edificación	plano PO-1		
Volumen y forma			
Número máximo de plantas sobre rasante	2		
Altura máxima total (en deportivo será libre)	10 m		
Sótanos con una huella máxima coincidente con el área de movimiento de la edificación (nº máx)	1		



Usos

+**Específico:** EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en las categorías de educativo, cultural, bienestar social, deportivo, servicios públicos y servicios urbanos, ajustado a lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa de P.G.O.U.

+ **Compatibles:** En régimen de coexistencia con el específico y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCARIO - OFICINAS, como complemento del uso específico y según lo dispuesto en el artículo 70 de la normativa del P.G.O.U.

En parcela exclusiva:

- GARAJE APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. y quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza.

+ **Incompatibles:** Los restantes

Espacios libres de parcela

La urbanización de los espacios libres habrá de contemplar pavimentos drenantes en la totalidad de superficie tratada.

Se dispondrán elementos de sombra para las plazas de aparcamiento, apoyados en elementos vegetales.

Se incorporarán árboles de alineación en los frentes a las calles C y D.

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: el vallado de la instalación, en su caso, habrá de realizarse conforme a un proyecto unitario que permita la visión de los espacios libres de parcela desde vía pública.

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que a aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y a la normativa sectorial aplicable. En su defecto se dispondrá de dos (2) plazas de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Habrá de disponerse de aparcamientos para motocicletas y bicicletas en una proporción de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la normativa del P.G.O.U.

	EQ2.1	EQ2.2	Ordenanza: Equipamiento comunitario privado	Identificación: EQ2
Parcela				
Parcela mínima	3.000 m ²	3.000 m ²		
Frente mínimo	30 m	30 m		
Aprovechamiento				
Ocupación máxima de parcela	60 %	80 %		
Coeficiente de edificabilidad máxima m ² /m ²	0,60	0,80		
Coeficiente máximo de edificabilidad de servicios de movilidad m ² /m ²	0,20			
Posición de la edificación				
Retranqueo mí.. a la alineación oficial	10 m	10 m		
Retranqueo mí.. a linderos laterales	5 m	5 m		
Retranqueo mí.. a lindero posterior	40m	45m		
Área de movimiento de la edificación	Plano PO.1	Plano PO:1		
Volumen y forma				
Número máximo de plantas s. rasante	2	5		
Altura máxima total	14 m	23 m		
Sótanos (nº máximo de plantas)	2	2		



Usos

+Especifico: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en las categorías de educativo, cultural, servicios públicos y servicios urbanos, ajustado a lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa de P.G.O.U.

+Compatibles: En régimen de coexistencia con el uso específico y en situación de planta baja o primera y según lo previsto en el artículo 50 del Plan General.

- TERCIARIO-OFCINAS, ajustado a lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.
- TERCIARIO-COMERCIAL, en categorías de establecimientos individuales, ajustados a los previsto en el artículo 68.1 del P.G.O.U.
- GARAJE-APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones.

En régimen de parcela exclusiva:

- INDUSTRIAL, en sus categorías de talleres industriales, producción industrial y servicios empresariales, ajustados a lo dispuesto en el artículo 76 de la normativa del P.G.O.U.:
- TERCIARIO-OFCINAS, ajustado a lo dispuesto en el artículo 64 de la normativa del P.G.O.U.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en todas sus categorías, ajustado a lo previsto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. Los usos de SERVICIOS URBANOS, destinados a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, quedarán eximidos de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza

+Incompatibles: Los restantes

Espacios libres de parcela

La urbanización de los espacios libres habrá de contemplar pavimentos drenantes en la totalidad de superficie tratada.

Se dispondrán elementos de sombra para las plazas de aparcamiento, apoyados en elementos vegetales.

Se incorporarán árboles de alineación en los frentes a vías públicas.

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela: el vallado de la instalación, en su caso, habrá de realizarse conforme a un proyecto unitario que permita la visión de los espacios libres de parcela desde vía pública.

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que al aparcamiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 63 de la normativa del P.G.O.U. y en todo caso una (1) plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, en el interior de la parcela.

Complementariamente se habrá de prever una plaza (1) de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados destinada a aparcamiento de uso público.

Para los espacios destinados a carga y descarga, se estará a lo previsto en el artículo 77 de la Normativa del P.G.O.U.

	Ordenanza: Espacios libres	Identificación: EL1
Parcela Parcela mínima, a efectos de concesiones de uso Frente mínimo	2.000 m no se fija	
Edificabilidad Coeficiente de ocupación sobre parcela para: - Uso educativo, cultural o deportivo, en actividades sin instalaciones cubiertas, permitiendo su tratamiento superficial. - Uso de espectáculos e instalaciones cubiertas - Edificaciones auxiliares de los usos compatibles	25 % 15 % 5 % 0.05	
Coeficiente de edificabilidad, m^2/m^2		
Posición de la edificación auxiliar Retranqueo en todos los linderos	10 m	
Volumen y forma Altura máxima y número de plantas (pudiendo ser superados por elementos técnicos de instalaciones) Sótanos se permiten como almacén auxiliar con la huella de la edificación sobre rasante (nº)	4 m 1 planta	
Ámbito de aplicación:		
		

Usos

+Específico:

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, según lo dispuesto en el artículo 90 de la normativa del Plan General.

+Compatibles:

- AGROPECUARIO en su categoría de actividades agrícolas, según el artículo 79 de la normativa del P.G.O.U.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en las categorías de educativo, cultural y deportivo, destinado a actividades relacionadas con el aire libre, cultura y medio ambiente.
- TERCIARIO en la categoría de espectáculos al aire libre
- GARAJE-APARCAMIENTO, en todos los grados previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. y en todas las situaciones, con un máximo de ocupación del quince (15) por ciento de la superficie de la parcela.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U., quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza y localizándose sus instalaciones bajo rasante.

+Incompatibles: los restantes

Condiciones particulares

Se permite la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de zonas verdes e instalaciones singulares como quioscos para usos lúdicos y pequeños comercios de hostelería, en régimen público o mediante concesión administrativa de uso, en las condiciones de edificabilidad previstas en la ordenanza.

El proyecto de urbanización habrá de incorporar las instrucciones de la presente normativa.

La urbanización de los espacios libres habrá de contemplar pavimentos drenantes en la totalidad de superficie tratada.

Se dispondrán elementos de sombra para las plazas de aparcamiento, apoyados en elementos vegetales.

Se incorporarán árboles de alineación en los frentes a vías públicas.

		Ordenanza: Viario público	Identificación: VI1
Parcela Parcela mínima	Indivisible	Ámbito de aplicación:	
Edificabilidad Coeficiente de edificabilidad	0,01 m ² /m ²		
Volumen y forma Altura máxima y número de plantas (para instalaciones provisionales o definitivas que tengan relación con usos de servicio urbano. Podrá superarse esta altura de forma justificada por la instalación de elementos técnicos de infraestructuras)	1 planta 3 m		

Usos

+Específico:
TRANSPORTE y COMUNICACIONES, según lo dispuesto en el artículo 84 de la normativa del Plan General.

+Compatibles:

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. quedando eximido de la condición de parcela mínima de la presente ordenanza y localizándose sus instalaciones bajo rasante.

+Incompatibles: los restantes

Condiciones particulares

El plano PO.3 establece con carácter indicativo la distribución de las secciones transversales de cada uno de los viarios correspondiendo al proyecto de urbanización del diseño definitivo de la red.

En todo caso, se estará a lo previsto en la normativa del Plan General de Palencia.

		Ordenanza: Reserva viaria	Identificación: VI2
Parcela,			
Parcela mínima, a efectos de concesiones de uso	no se fija		
Edificabilidad			
Coeficiente de edificabilidad	0,01 m ² /m ²		
Volumen y forma			
Altura máxima y número de plantas (para instalaciones provisionales o definitivas que tengan relación con usos de servicio urbano. Podrán superarse esta altura de forma justificada por la instalación de elementos técnicos de infraestructuras)	1 planta 3 m		
			

Usos

+Específico:
TRANSPORTE y COMUNICACIONES, según lo dispuesto en el artículo 84 de la normativa del P.G.O.U.I.

+Compatibles:

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SERVICIOS URBANOS, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U. sin exigencias de parcela mínima y con instalaciones localizadas bajo rasante.

+Incompatibles: los restantes

DN-EE. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO

CAP. I. PLAN DE ETAPAS

I.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS

El Plan Parcial se desarrollará en una etapa única que incluirá la totalidad del ámbito del sector y que incluirá los sistemas generales asignados.

Las obras de urbanización correspondientes son las detalladas y valoradas en el Estudio Económico que forma parte del presente Plan Parcial, que habrán de desarrollarse mediante un proyecto de urbanización único que podrá definir diferentes fases.

NIVELES DE SERVICIO DE REDES

Al preverse una única etapa, se entiende que su puesta en servicio implicará la disponibilidad del 100% de la capacidad de las redes previstas, con independencia de que su entrada en carga vaya produciéndose secuencialmente, a medida que se vayan implantando las edificaciones en el sector.

1.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS HACIENDAS LOCALES

El desarrollo del presente Plan Parcial no generará costes inducidos que superen los propios de ejecución del ámbito, tanto en aspectos relativos a infraestructuras de abastecimiento y servicios como de equipamientos, de sistema local y general, al estar localizado como extensión del consolidado actual, por decisión del planeamiento de orden superior, Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

La metodología utilizada en la planificación, valorando costes de ejecución y mantenimiento, tanto económicos como sociales, permite que los propios servicios y equipamientos de todo tipo ubicados en el ámbito apoyen las redes de equipamientos y servicios locales y sus enlaces con los sistemas generales, incrementando el nivel de asistencia al resto de áreas limítrofes palentinas, sin que su futura existencia suponga un factor de coste excepcional a la hacienda local, sin incremento sobre el exigido de forma racional por una nueva extensión urbana planificada desde el propio ayuntamiento.

Se incluye, como anexo al presente plan parcial, un informe que valora lo previsto en los párrafos precedentes.

CAP. II. ESTUDIO ECONÓMICO

II.1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

Se realiza a continuación una estimación del coste de infraestructuras previsto para el desarrollo del Sector SUZ-2.AE, tanto relativo a conexiones generales con los sistemas generales del municipio de Palencia como correspondientes a la urbanización interior del ámbito.

La estimación habrá de entenderse indicativa, en tanto se elabora el Proyecto de Urbanización en desarrollo del Plan Parcial.

Se han incorporado acciones exteriores de conexión con la trama viaria del municipio cuya vinculación con el Plan Parcial habrá de ser estimadas pormenorizadamente en la elaboración del Proyecto de Urbanización. En todo caso la definición de las acciones habrá de entenderse indicativa en el presente Plan Parcial.

No se han valorado pormenorizadamente las redes de energía frío-calor, que se entienden centralizadas, pendientes de un estudio previo de alternativas para el sector, a elaborar en coordinación con EREN, como organismo regional competente para la puesta en marcha de nuevas estrategias energéticas. La posible ejecución de un District Heating, tanto para el sector SUZ-2.AE como para distribuir energía en sectores aledaños, y fundamentalmente el sector SUZ-3.R, será evaluada de forma pormenorizada durante las fases de desarrollo del presente Plan Parcial. La posibilidad de gestión de este servicio a través de la figura del Gestor Energético exige pormenorizar el coste de implantación de estas redes una vez definidas las características del mismo.

Se valoran las acciones de urbanización de espacios libres y zonas verdes con un tratamiento básico, pendiente de diseño específico por proyecto de jardinería y posibles concesiones para explotaciones de agricultura, silvicultura o jardinería específica.

No se incluye la estimación de costes de urbanización del Sistema General adscrito al sector, por entenderse

que se trata de una cesión de suelo únicamente.

La estimación de costes generales se ha realizado teniendo en cuenta el Estudio de Conexiones previo al Plan Parcial, que considera conjuntamente para las valoraciones el ámbito compuesto del Sector SUZ-2.AE y el contiguo al sur: SUZ-3.R. En cuanto a la valoración de la canalización desde el entronque al colector existente, la señalización de tráfico, la iluminación viaria y el capítulo de limpieza, el criterio adoptado se ha basado en el reparto porcentual por contribución de superficie de cada sector. La participación del SUZ-2.AE en las partidas enumeradas ha sido del 77%. El resto de partidas son asignadas directa e indivisiblemente al sector en cuestión.

El cálculo se estructura separando por un lado coste de Conexiones Exteriores y Reposiciones de Infraestructuras existentes en el ámbito (valoradas a partir del Documento de Conexiones previo), y por otro el montante de las infraestructuras y redes interiores al sector.

Movimiento de tierras y pavimentación de viales

		SUZ-2.AE		
MOVIMIENTO DE TIERRAS		Precio	Medición	Presupuesto (€)
TOTAL				2.146.500
Desbroce	(m2)	0,50	704.000	352.000
Tierra vegetal	(m3)	2,00	176.000	352.000
Desmonte	(m3)	2,20	287.500	632.500
Terraplén	(m3)	2,50	324.000	810.000

VIARIO-PAVIM.		Precio	Medición	Presupuesto (€)
TOTAL			117.645	3.326.475
Calzada ligeros	(m2)	17,00	0	0
Calzada pesados	(m2)	28,00	49.940	1.398.320
Aparcamiento	(m2)	16,00	11.380	182.080
Acera - peatonal	(m2)	31,00	56.325	1.746.075

Saneamiento y Drenaje

DRENAJE		Precio	Medición	Presupuesto (€)
TOTAL			7.630	961.496
ø 300	(ml)	39,80	1.700	67.660
ø 400	(ml)	57,90	1.675	96.983
ø 600	(ml)	82,70	1.125	93.038
ø 800	(ml)	93,00	1.040	96.720
ø 1000	(ml)	106,90	1.140	121.866
ø 1200	(ml)	120,40	950	114.380
Pozo	(ud)	680,00	220	149.600
Aljibe 200 m3	(ud)	55.000,00	3	165.000
Sumidero	(ud)	225,00	250	56.250

SANEAMIENTO		Precio	Medición	Presupuesto (€)
TOTAL			6.200	406.700
ø 300	(ml)	39,80	4.400	175.120
ø 400	(ml)	57,90	1.600	92.640
ø 600	(ml)	82,70	200	16.540
Pozo	(ud)	680,00	180	122.400

Como reposiciones de Infraestructuras existentes se recogen en la cuantificación la reubicación de las canalizaciones de abastecimiento los tendidos eléctricos de alta y media tensión (con propuesta de soterramiento), la canalización del oleoducto que atraviesa el sector en dirección oeste-este (que se integrará en el trazado de la vía estructurante transversal), y el tendido telefónico aéreo existente. La adscripción al sector SUZ-2.AE de manera directa se da en aquellos trazados que únicamente afectan a dicho sector, procediéndose al reparto con el sector contiguo SUZ-3R en aquellas redes a reponer de manera compartida.

II. 2. COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Se reseña a continuación la estimación de costes por capítulos de cada uno de los capítulos de la obra de urbanización y los costes correspondientes a las infraestructuras generales de enlace con las redes municipales actuales.

	PRESUPUESTO (Eur)
1. CONEXIONES EXTERIORES Y REPOSICIONES	
SANEAMIENTO Y DRENAJE	
TANQUE DE TORMENTAS-APORTACIONES EXTERIORES	688.597
PLUVIALES. Colector	133.695
RESIDUALES. Colector	46.003 868.2966,6
ABASTECIMIENTO	
CANALIZACIÓN (Reposición)	89.466 89.466,3
ENERGÍA ELECTRICA	
TENDIDO AEREO A.T. 13,2kV (Reposición)	57.800
TENDIDO AEREO A.T. 45kV (Reposición)	220.000
TENDIDO AEREO A.T. 220 KV (Reposicion)	319.800 597.600,0
ENERGÍA	
CANALIZACIÓN PRIMARIA DE ENLACE GAS	23.400 23.400,0
OLEODUCTO	
CANALIZACIÓN (Reposición)	516.600 516.600,0
TELEFONIA	0
SEÑALIZACIÓN DE TRÁFICO E INFORMATIVA	62.647,2
VARIOS: UD. SUMINISTRO ELÉCTRICO (*)	(*) sujeto a convenio 9.399.755,0,2
VARIOS: UD. ENLACE ENERGÍA-GAS	24.000,0
VARIOS: KM. ILUMINACIÓN VIAL	27.843,2
VARIOS: UD. LIMPIEZA Y TERMINACIÓN DE OBRAS	30.800,0
3. URBANIZACIÓN INTERIOR	11.640.406,40
MOVIMIENTO TIERRAS INTERIOR	2.146.500,0
RED INTERIOR SANEAMIENTO PLUVIALES	961.496,0
RED INTERIOR SANEAMIENTO RESIDUALES	406.700,0
RED INTERIOR DE ABASTECIMIENTO	1.067.583,5
RED DE RIEGO	148.780
RED ALUMBRADO PÚBLICO INTERIOR	801.322,3
RED ENERGÍA ELÉCTRICA INTERIOR	1.368.266,3
RED PRIMARIA ENERGÍA	181.987,1
RED DE TELECOMUNICACIONES INTERIOR Y WIFI	332.651,2
RED VIARIA INTERIOR. PAVIMENTACIÓN	3.326.475,0
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	215.508,6
TOTAL PARCIAL EJECUCIÓN MATERIAL	7.415.286,40
BENEFICIO I. Y G.G. (6+13%)	3.620.581,63
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATADA	22.676.274,43

ANEXOS

ANEXO NORMATIVO 1. TRANSPOSICIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 48 Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

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

ART. 49. Tipos de usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: predominante y específico, según corresponda a determinaciones de ordenación general o de desarrollo y al grado de definición de la ordenación según la clase de suelo. Así mismo, por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible y prohibido.

Según esta tipificación, las regulaciones de zona, sector o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:

a) *Uso predominante*: es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de una zona, sector o área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) *Uso específico*: es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos específicos se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad con lo establecido en este capítulo, en la ficha de la zona de ordenanza y se determina para cada parcela en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

2. Usos compatibles.

Son aquellos:

a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso específico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en esta Norma o en los planes de desarrollo en función de las características de la ordenación.

b) Que pueden sustituir al uso específico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por esta normativa o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas residenciales en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularán por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

3. Usos prohibidos e incompatibles

a) Se consideran así aquellos usos cuya implantación debe evitarse porque imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

b) También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando así especificados, resultan incompatibles con los usos admisibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

c) Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

ART. 50. Clases de usos

El Plan General califica los usos según su función en los siguientes grupos:

A) Residencial

- a. Vivienda colectiva
- b. Residencia comunitaria
- B) Garaje-aparcamiento
- C) Terciario
 - a. Hospedaje
 - 1. Alojamientos hoteleros
 - 2. Apartamentos turísticos
 - 3. Camping
 - 4. Alojamiento de turismo rural
 - b. Comercial
 - c. Oficinas
 - d. Actividades recreativas
 - 1. Hostelero
 - 2. Salas de reunión
 - 3. Espectáculos
 - e. Otros servicios terciarios
 - f. Estaciones de suministro de combustibles
- D) Industrial:
 - a. Talleres artesanales
 - b. Talleres industriales
 - c. Talleres de automoción
 - d. Industria en edificio exclusivo
 - e. Almacenaje
 - f. Servicios empresariales
- E) Agropecuario
- F) Equipamiento comunitario:
 - a. Educativo
 - b. Cultural
 - c. Asistencia sanitaria
 - d. Bienestar social
 - e. Religioso
 - f. Deportivo
 - g. Servicios urbanos
 - 1. Abastecimiento alimentario
 - 2. Servicios de la Administración Pública
 - 3. Otros servicios urbanos
 - 4. Recintos feriales
 - 5. Servicios funerarios
 - h. Servicios infraestructurales básicos.
- G) Transportes y comunicaciones
 - a. Red viaria
 - b. Red ferroviaria
 - c. Centros logísticos de transporte
 - d. Estación de autobuses
- H) Espacios libres y zonas verdes.

ART. 51. Simultaneidad de usos

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este capítulo (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

ART. 52. Diferentes usos en un mismo edificio

1. Cuando en un mismo edificio se den simultáneamente diferentes usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden al edificio en el que se den los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso predominante, entendiendo por tal el de mayor superficie útil.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

ART. 53. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina a alojamiento de una o varias personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar: ...

b) Vivienda colectiva: Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre exterior

B) Residencia comunitaria: cuando está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter social, religioso o similares, ejercido con carácter no asistencial.

Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

B) Vivienda libre: Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

ART. 54 Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

A. Vía pública o espacio libre público.

B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación de aislada, de bloque abierto o pareada

c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:

i) Directamente enfrentado a vía o espacio libre público

ii) Enfrentado directamente a espacio libre de dominio privado y uso público que cumpla las siguientes condiciones:

▪ La superficie del espacio será superior o igual a 250 m²

▪ En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.

- Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6m
 - El espacio no será edificable sobre la rasante del terreno.
2. La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será de 6 metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables en el caso de viviendas ubicadas en edificios de vivienda colectiva.
3. La pieza habitable que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación. En caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.c)ii) de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.

La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.

4. Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial aplicable.

ART.55. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Las viviendas de nueva construcción deberán cumplir las condiciones siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

1. Composición y programa de vivienda: el programa y disposición de cada vivienda es de libre composición, debiendo tener como mínimo, una superficie útil de 45 m².

También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo cuya superficie útil no será inferior a 25 m² dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y piezas similares.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la siguiente superficie mínima:

a) Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m² y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10 m².

b) El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14, 16, 18 ó 20 m² en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios, respectivamente.

c) La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 7 m² que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero (dentro de la vivienda).

d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie útil no inferior a 20 ó 24 m² en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente. La cocina debe quedar plenamente integrada al resto de la estancia y ser susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil.

e) Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 metros.

4. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:

a) En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de parcela o manzana, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

b) No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de 1/4 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.

c) La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de parcela o manzana.

d) La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

ART. 56 Condiciones de las residencias comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para el uso residencial cuando su superficie total no supere los 500 m², en cuyo caso serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

ART. 57. Trasteros y tendederos

1. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será de 6 m².
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo mediante inscripción con el uso de trastero en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo de 307.4 del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Tendederos

Toda vivienda de más de un dormitorio y más de 50 m² de superficie útil estará dotada de una superficie abierta al exterior, de al menos 2 m² de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se impida la visión de la ropa tendida.

No será obligatorio en caso de existir tendedero común no cubierto en planta de cubierta.

CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO

ART. 58. Definición y clases

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en el interior de edificaciones con otro uso, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Según su destino podrán ser privados o públicos.

1. Garaje o aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

El garaje o aparcamiento privado se considera una actividad sujeta a comunicación a efectos de la aplicación de las determinaciones contenidas en la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León.

2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Se establecen los siguientes grados:

1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.

2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m² destinados a vehículos ligeros.

3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m² y hasta 2.000 m² destinados a vehículos ligeros.

4º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 2.000 m² destinados a vehículos pesados.

5º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 2.000 m² destinados a vehículos ligeros o pesados.

6º. Garajes y aparcamientos públicos, de titularidad pública, destinados a vehículos ligeros implantados bajo suelos calificados como viario o espacios libres siempre que en superficie mantenga el uso establecido en el Plan General.

Y las siguientes situaciones:

- A) En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.
- B) En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
- C) En edificio exclusivo

ART. 59. Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

1. Cada plaza de aparcamiento destinada a automóviles tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m entre ejes, con acceso libre mínimo de 2,20 metros. Si la plaza estuviera cerrada por uno o por los dos laterales por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 25 m² (incluidas parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)

Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 5,00 m.

2. No se podrán cerrar las plazas de aparcamiento que en proyecto fueran abiertas, salvo que dispongan en todo su perímetro de una franja de espacio libre no perteneciente a otra plaza, de 50 centímetros, y que su cerramiento no invada los espacios de circulación de coches o peatones.

3. Las plazas de aparcamiento destinadas a camiones y autobuses tendrán unas dimensiones mínimas de 3,50x12,00 metros.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones de dimensión establecidas, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

5. La altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,40 m para los turismos, y 4,70 m para los camiones y autobuses, admitiéndose bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones 2,20 m y 4,50 m respectivamente.

6. En todos los espacios destinados a aparcamiento se marcará sobre el pavimento la ubicación de las plazas de aparcamiento y pasillos de accesos de vehículos, señalización que habrá de coincidir con la que figure en los planos que se presenten en la solicitud de licencia.

7. Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que como mínimo será de una plaza por cada cuarenta o fracción adicional sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una. Estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los accesos.

Las plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y contarán con una anchura mínima de 3,50 m, considerándose incluida en esta dimensión el área de acercamiento que establece el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001.

ART. 60. Accesos

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.

2. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que alberge en un solo local.

3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

4. Los garajes de superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos (350) cincuenta centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) centímetros para el exterior.

Los garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar veinticinco (25) metros.

5. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de

tres (3) metros si se destina a turismos y trescientos cincuenta (3,50) centímetros si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciadas en cada una de ellas.

6. Los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 4 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales. Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a cinco metros, puede prescindirse del zaguán.

El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de al acera, sin alterar para nada su trazado.

7. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y si existe zaguán de acceso se situará en el fondo del mismo. Tendrá una altura mínima de 2 metros, medidos en el punto más bajo.

Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

8. En el caso de vehículos ligeros las rampas no tendrán una pendiente superior al 16 % en tramos rectos y al 12 % en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,00 m, con el sobreancho necesario en las curvas (3,50 m), y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.

En el caso de los vehículos pesados las rampas no tendrán una pendiente superior al 10% en tramos rectos y al 7% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 30,00 metros.

10. Se permitirá el empleo de aparatos montacoches en los grados 1º y 2º cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema y siempre que se prevea una salida adicional de emergencia para peatones. Se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El zaguán de espera horizontal, en espacio privado, tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros, debiendo situarse la puerta del garaje en el fondo del zaguán de acceso.

11. Los accesos se situarán de forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se emplazarán los vados preservando los alcorques existentes.

ART. 61. Ventilación e iluminación

1. Los garajes y aparcamientos dispondrán de ventilación natural o forzada para la evacuación de humos en caso de incendio.

Para la ventilación natural se dispondrán en cada planta huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación de 25 cm² por cada metro cuadrado de superficie construida en dicha planta. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos en la planta de mayor superficie.

La ventilación forzada deberá cumplir las condiciones siguientes:

- a) Ser capaz de realizar seis renovaciones por hora, siendo activada mediante detectores automáticos
- b) Disponer de interruptores independientes por cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. Dichos interruptores estarán situados en un lugar de fácil acceso y debidamente señalizado.
- c) Garantizar el funcionamiento de todos sus componentes durante noventa minutos, a una temperatura de 400°C
- d) Contar con alimentación eléctrica directa desde el cuadro principal. Tanto con ventilación natural como forzada, ningún punto estará situado a más de veinticinco metros de distancia de un hueco o punto de extracción de los humos.

2. Las chimeneas sobrepondrán un metro de altura de la cubierta del edificio colindante.

3. En las calles de circulación de vehículos y vías de evacuación la iluminación Será de 150 lux como mínimo.

4. Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros los garajes individuales en vivienda unifamiliar.

ART. 62. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables del uso predominante, al menos una de ellas de uso público.

2. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

a) Al menos el veinticinco por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.

b) Al menos el cincuenta por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

3. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

4. En suelo urbanizable con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.

En estos casos, especialmente para los usos educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

ART.63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

1. Para los edificios de nueva planta o en los que se realicen cambios o nuevas implantaciones de uso deberán preverse, los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento especificados en el apartado siguiente:

Estarán exentos de la obligación de reservar nuevas plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso, debiendo mantener las existentes antes de la rehabilitación.

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

A) USO RESIDENCIAL

1. En edificios de nueva planta:

- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.

- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de techo destinado a otros usos.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso

2 La dotación mínima de aparcamiento en residencia comunitaria será de una plaza por cada diez habitaciones, si no se especifica otra cosa en la normativa particular correspondiente.

B) USO TERCIARIO.

1. Hospedaje:

• Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a hospedaje y por cada 100 m² destinados a otros usos públicos. Las plazas de aparcamiento deberán ubicarse en el interior de la parcela.

2. Comercial

• La dotación mínima de aparcamientos para estacionamiento público se ajustará a las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de la Junta de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005 de 29 de diciembre.

3. Oficinas

• Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada

• En oficinas, en edificio exclusivo, con superficie superior a 500 m² de superficie construida, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m² o fracción.

4. Hostelero y otros servicios terciarios

• La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.

• En locales de aforo superior a 500 personas, se incrementará la dotación anterior en al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.

5. Teatros cubiertos, al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, auditórium, gimnasios y locales análogos

- Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esa capacidad una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

C) USO INDUSTRIAL.

- Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 100 m² de superficie construida.
- Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o espacio libre de la parcela edificable de, al menos, una plaza por cada 25 m² de superficie del local.

D) USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - En edificios entre medianeras una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
 - En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes
 - En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
 - En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.
- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.
- Los mercados y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

ART. 64. Definición y clases

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A los efectos de su pormenorización, se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas con o sin otros servicios de carácter complementario.

B) Comercial: Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

C) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta clase de uso:

a) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

b) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, se considerarán clasificados como uso residencial cuando la superficie destinada

a despacho profesional sea igual o inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior.

D) Actividades recreativas: Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

a) Hostelero: Comprende los servicios al público destinados a bares, pubs, cafeterías o restaurantes, desarrollados en locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas.

b) Salas de reunión: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, ludotecas, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en los que se practiquen juegos de azar.

c) Espectáculos: son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectadores, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

E) Otros servicios terciarios: Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.

F) Estaciones de suministro de combustibles: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

SECCIÓN 1ª. HOSPEDAJE

ART. 65. Definición y categorías del uso de hospedaje

Los servicios de hospedaje turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades:

1.- Alojamientos hoteleros: son establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general, con ánimo de lucro.

Se establecen las siguientes categorías:

- Grado 1º: Más de 40 dormitorios y más de 1.000 m² construidos
- Grado 2º: Mas de 20 y hasta 40 dormitorios y entre 500 m² y 1.000 m² construidos
- Grado 3º: Más de 10 y hasta 20 dormitorios y entre 300 m² y 500 m² construidos
- Grado 4º: Hasta 10 dormitorios y 300 m² construidos

Y las siguientes situaciones:

A. En planta primera o superiores de edificios con otros usos, ocupando siempre la planta completa. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

B. En edificio exclusivo.

ART. 66. Condiciones específicas de los establecimientos hoteleros

- Los establecimientos hoteleros cumplirán con las condiciones establecidas por la Ley 10/1997 de Turismo de Castilla y León y demás normativa estatal y autonómica vigente.

- Cuando un establecimiento hotelero se implante en un edificio destinado parcial o totalmente a viviendas, deberá contar con elementos de acceso y evacuación independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (eléctrica, agua, teléfono ...) igualmente independientes de las del resto del edificio.

SECCIÓN 2ª. COMERCIAL

ART. 68. Clases de establecimientos comerciales

Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o en temporadas determinadas siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias.

Los establecimientos pueden ser de carácter individual o colectivo; son establecimientos comerciales de carácter colectivo los integrados por un conjunto de establecimientos individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios que, con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente, se hayan proyectado de forma conjunta, y en los que concurran elementos o servicios comunes para los establecimientos o puntos de venta que los integran.

Tendrán la consideración de **gran establecimiento comercial** aquellos destinados al comercio al por menor de cualquier clase de artículo que de forma individual o colectiva tengan una superficie neta de venta al público superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

Tendrán la consideración de **mediano establecimiento comercial** aquellos destinados al comercio al por menor de cualquier clase de artículo que de forma individual o colectiva tengan una superficie neta de venta al público superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

Se entiende por superficie de venta al público aquella al la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos medidos desde los accesos exteriores al público, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, mostradores, probadores y línea de cajas.

La superficie de venta al público incluirá, en los términos establecidos en el párrafo anterior, los espacios ocupados por todas las actividades empresariales que sean accesibles al público, tanto desde el interior del establecimiento como del vestíbulo, y cuya titularidad pertenezca al que ejerce la actividad comercial principal del establecimiento o a su grupo de distribución comercial.

En los establecimientos individuales integrados en establecimientos colectivos, la superficie de venta al público se medirá desde la línea exterior de cajas y/o accesos al público de cada establecimiento al interior del mismo.

68.1. Clases de establecimientos comerciales

Se establecen las siguientes clases de establecimientos comerciales en función de su formato:

1. Establecimientos individuales:

a. Comercio tradicional:

Establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y están dotados de un sistema de venta asistida.

b. Autoservicio:

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m² y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.

c. Supermercado:

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 m² y 2.000 m².

d. Hipermercado:

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano que, con predominio de alimentación, supera los 2.000 m² de superficie de venta al público.

e. Gran almacén:

Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, que ofrece una amplia gama comercial organizada por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 m².

f. Gran superficie especialista:

Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, cuya superficie de venta al público es superior a 1.000 m².

g. Establecimiento de descuento duro:

Establecimiento comercial en régimen de autoservicio que, generalmente con un tamaño pequeño o mediano, se caracterizan por utilizar en su gestión fórmulas de venta agresivas.

2. Establecimientos colectivos:

a. Mercado municipal:

Conjunto de establecimientos minoristas fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, normalmente de uso exclusivo, con servicios comunes, y que responde habitualmente a una gestión pública o a un régimen de concesión.

b. Centro comercial y de ocio:

Conjunto integrado de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

c. Parque comercial y de ocio:

Establecimiento comercial formado por un conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en

d. Galería comercial:

Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior.

68.2. Situaciones de los establecimientos comerciales

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

A) En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano.

Toda pieza destinada a uso comercial situada en sótano o semisótano, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

B) Localizado en edificio exclusivo.

ART. 69. Condiciones particulares del uso comercial

Con carácter general serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de la Junta de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005 de 29 de diciembre.

Además serán de aplicación las siguientes condiciones para el uso comercial:

69.1. Accesos

1. Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.

2. Los comercios en planta de piso no podrán ser independientes de los de la planta baja.

3. En los comercios con superficie inferior a 250 m² no se permitirá el desarrollo de la actividad comercial en sótano, debiendo destinarse a almacenamiento e instalaciones.

69.2. Circulación interior

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m², o fracción superior a 250 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, con un ancho mínimo de 1,30 m². Se localizarán en los lugares donde provoquen menores recorridos.

2. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea de dos (2) o más plantas se dispondrá de un elevador por cada 500 m² de superficie de venta por encima de esa altura. La capacidad de los aparatos elevadores se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio.

Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

69.3. Altura libre de pisos

1. La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo comercial será de tres (3,00) metros en todas las plantas.

2. En los edificios con otros usos la altura libre mínima de planta baja destinada a uso comercial será de 3,20 metros

69.4. Aseos

1. Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.

2. Con carácter supletorio a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial específica, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público:

Hasta 100 m² cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.

Entre 100 y 200 m² de superficie de venta un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para el uso por minusválidos.

3. En ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los locales agrupados podrán concentrar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

69.5. Almacenamiento de residuos sólidos

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, en aquellas actividades compatibles con el uso residencial y que produzcan residuos orgánicos. El local será independiente y tendrá una superficie o capacidad mínima necesaria para albergar un contenedor homologado por el Servicio de Recogida de Basuras.

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

69.6. Grandes superficies comerciales

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio de tráfico previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producir la ubicación del centro comercial sobre la red viaria.

En dicho estudio habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Características de la actividad, especificando:

- Intensidad de la actividad

- Modalidad de la explotación.

- Diversidad de los productos comercializados.

b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial

c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

SECCIÓN 3^a. OFICINAS

ART. 70. Situaciones

El uso de oficinas se puede encontrar en las siguientes situaciones:

A) En planta baja, ligado o no a plantas primera o semisótano.

B) En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

C) En edificio exclusivo

ART. 71 Condiciones particulares del uso de oficinas

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento.

71.1. Accesos interiores

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,30 metros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 metros.

71.2. Aseos

1. Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable, disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o ventilación natural conducida. Supletoriamente los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Oficinas de hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción se aumentarán un inodoro y un lavabo.

- En todo caso, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización puede justificar distintas dotaciones.

2. Los edificios donde se instalen varias firmas podrán agrupar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

71.3. Iluminación y ventilación

1. La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, con una longitud mínima de fachada a la calle o espacio exterior de tres metros, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en las piezas no vivideras.

La pieza que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

2. En el caso de iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

3. En el caso de iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los estudios detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 4º. ACTIVIDADES RECREATIVAS

ART.72. Situaciones y tipos

El uso recreativo se puede localizar en las siguientes situaciones:

A) En planta baja ligado o no a semisótano.

B) En planta baja, semisótano y planta primera.

C) En edificio exclusivo.

Por su diferente impacto urbano, se divide en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I Aforo < 100 personas

TIPO II 100 ≤ Aforo < 500 personas

TIPO III 500 ≤ Aforo < 1.500 personas

TIPO IV 1500 ≤ Aforo

ART. 73. Condiciones particulares del uso hostelero

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las que le correspondan como actividad calificada.

2. La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a hostelero de servicios será de 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo de la misma acabado. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

3. En planta sótano, cuando este vinculada al uso hostelero, se permite la ubicación de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.

4. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 metros cuadrados útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoritas, en dependencias separadas entre sí y con una altura mínima de 2,50 metros. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.

5. En los locales de hasta 250 metros cuadrados de superficie útil destinada al público se instalarán dos piezas de cada tipo y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 metros cuadrados o fracción.

6. Todos los locales deberán cumplir con las normas de accesibilidad y con la normativa sectorial específica.

ART. 74. Condiciones particulares los usos de actividades recreativas y otros servicios terciarios

1. Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección de Incendios.

2. La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a espectáculos será de 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

SECCIÓN 5º. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES

ART. 75. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustible

1. En las estaciones de suministro de combustible en suelo urbano serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza 6. Terciario, apartado de condiciones específicas para instalaciones de suministro de combustible

2. Para las nuevas instalaciones en suelo urbanizable y suelo rústico serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

b) La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados un índice de 0,25 m²/m² y de 0,10 m²/m² al resto de la superficie de parcela.

c) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela marcada en el párrafo anterior.

d) Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse un mínimo de 15 metros a caminos públicos y de 10 metros a linderos laterales.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

ART. 76. Definición y clases

Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

76.1. Clasificación

a) Talleres artesanales: Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

b) Talleres industriales: Aquellos en los que se desarrollan operaciones de carácter eminentemente no manual (mecánico, químico, biológico...)

c) Talleres de automoción: Comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos.

d) Producción industrial: comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje y suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. Pero sin venta directa.

e) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. No se incluyen los almacenes anejos a otros usos no industriales.

f) Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación al régimen de compatibilidad de usos del uso de oficinas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

Clase A. Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en edificios especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

Clase B. Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

76.2. Categorías

Se consideran las siguientes categorías de uso industrial:

Categoría 1º: Talleres artesanales, compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 200 m² y cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW.

Categoría 2º: Talleres compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 400 m² y cuya potencia mecánica instalada no supere los 15 KW

Categoría 3º: Talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos industriales, con potencia mecánica instalada que no supere los 20 KW y superficie inferior a 500 m².

Categoría 4º: Actividades industriales situadas en polígonos industriales, de superficie inferior a 400 m² y cuya potencia mecánica no supere los 15 KW, y que no produzca residuos considerados peligrosos.

Categoría 5º: Actividades industriales situadas en polígonos industriales, de superficie superior a 400 m² y potencia mecánica que supere los 15 KW, y que no produzca residuos considerados peligrosos.

76.3. Situaciones

El uso industrial se puede localizar en las siguientes situaciones:

Primera: en planta baja, sótano o semisótano de un edificio con uso residencial

Segunda: en planta baja o primera de un edificio de uso terciario

Tercera: en edificio de uso exclusivo industrial

ART. 77. Condiciones generales para el uso industrial

1. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación en relación con la actividad que desarrollen, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por esta normativa.

2. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad, necesidades que deberán venir motivadas en el proyecto de ejecución.

Cuando la superficie de la instalación sea superior a 300 metros cuadrados habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

3. Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

ART. 78. Condiciones particulares de los talleres artesanales e industriales

1. Los talleres artesanales e industriales, compatibles con el uso residencial, no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial

2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia mecánica de 10 Kw.
3. El nivel de ruido medido en dBA no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.
4. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ART. 81. Definición y clases

Se define como uso de equipamiento comunitario, público o privado, el que sirve para proveer a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos:

1. Educativo: Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

A) Guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),

- a. En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.
- b. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja y primera.

B) Centros escolares, academias, centros universitarios;

- a. En edificios educativos exclusivos.

 b. En edificios destinados a otros usos, en planta baja, que podrá estar unida a las plantas primera y segunda, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.

C) Academias de baile, danza, música, teatro o similares.

- a. En edificios educativos exclusivos.

 b. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente del de las viviendas.

- c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

2. Cultural: Comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a. En edificios de uso cultural exclusivo.

 b. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.

 c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

3. Asistencia sanitaria: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- a. En edificio sanitario exclusivo.

b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.

c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

4. Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales, atención a ancianos, atención a la infancia, albergues públicos u otros similares.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a. En edificio exclusivo.

b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.

c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

5. Religioso: Comprende los espacios destinados a la práctica de los diferentes cultos y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros de reunión etc.).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a. En edificio religioso exclusivo.

b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano cuando estén unidas al local de planta baja, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.

c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

6. Deportivo: Comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas, así como las instalaciones complementarias.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, vinculadas a la planta baja.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no siendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

7. Servicios públicos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

A) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

B) Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

C) Otros servicios públicos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza, mantenimiento, parques de maquinaria) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos

D) Recintos feriales: Centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

E) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios y tanatorios.

8. Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

ART. 82. Aplicación del uso de equipamiento

1. El uso de equipamiento, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
4. Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la Normativa particular para el uso dotacional. En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su situación.
5. En las parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso resulten inadecuadas las condiciones de edificación que les sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, las condiciones relativas a edificabilidad, ocupación y altura.
6. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.
7. Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras establecidas por la normativa autonómica.

ART. 83. Condiciones específicas del uso de equipamiento comunitario

83.1. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, en las condiciones establecidas en las determinaciones particulares de la zona de ordenanza, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

CAPITULO 8. USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

ART. 84. Definición y clases

Corresponde a los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

A) Red viaria: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas.

SECCIÓN 1º. RED VIARIA

ART. 85. Red de carreteras

Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Castilla y León. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 modificado por el Real Decreto 1911/1997.

Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

ART. 86. Servidumbres y afecciones de carreteras, caminos y vías de primer orden

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

La línea de edificación, en las vías de primer orden que discurren o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

2. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

CAPÍTULO 9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ART.90. Definición y clases

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población,
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos,
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido,
- d) Desarrollar juegos infantiles,
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

ART. 91. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes

1. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

2. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.

3. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

ART. 92. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

ART. 93. Objeto y aplicación

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

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

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

ART. 94. Objeto y aplicación

En este capítulo se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción y se regulan en las determinaciones de la zona de ordenanza y en las correspondientes al uso específico a que se destine la parcela.

ART. 95. Parcela mínima

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

La parcela mínima estará establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General o en los planes parciales o especiales para cada zona de ordenanza

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 258.1.a. del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo Ordenación Urbana.

ART. 96. Frente de parcela

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

Frente mínimo es el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.

ART. 97. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

ART. 98. Superficie de parcela

1. Superficie bruta: superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

2. Superficie neta: superficie que resulta de restar de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento.

ART. 99. Ocupación de parcela

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en porcentaje.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viéndolo expresada en metros cuadrados. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.

Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente normativa, siempre que, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

ART. 100. Alineaciones

Son alineaciones las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.

1. Alineaciones actuales: Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

2. Alineaciones oficiales: Son las alineaciones establecidas por el Plan Parcial en el Plano PO-02

ART. 101. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle.

Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo.

ART. 102. Línea de fachada

Intersección del paramento de fachada del edificio con el terreno.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

ART. 103. Objeto y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

ART. 104. Línea de edificación y línea de cerramiento

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial,

2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

ART. 105. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

ART. 106. Chaflanes

Será obligatoria la formación de chaflanes en las esquinas de parcelas situadas en intersecciones viarias en las que alguna de las calles tenga un ancho igual o inferior a 10 metros y cuyos lados formen un ángulo menor de noventa grados.

Los edificios de esquina en la situación referida en el párrafo anterior, deberán formar un chaflán con las siguientes condiciones:

- En planta baja y restantes los lados de la edificación se retranquearán desde el vértice un mínimo de 2 metros cada fachada
- La longitud mínima del chaflán, en toda las plantas de la edificación, será de 4 metros.

ART. 107. Retranqueo

Distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo en los casos permitidos por la ordenanza correspondiente.

En ningún caso podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo.

ART. 108. Separación entre edificios

Es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en la misma parcela, en parcelas colindantes o separados por un vial o espacio libre de uso público.

Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.

ART. 109. Fondo edificable

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas de piso, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela.

ART. 110. Área de movimiento de la edificación

Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.

ART. 111. Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

ART. 112. Rasante natural del terreno

Es la cota relativa de cada punto del terreno antes de realizar la obra urbanizadora

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

ART. 113. Objeto y aplicación

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

ART. 114. Planta semisótano

Es aquella planta cuya cara superior del suelo está situada a más de 30 cm bajo la rasante oficial y cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

ART. 115. Planta sótano

Se entiende por planta sótano aquella cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a un metro o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

ART. 116. Condiciones para los sótanos y semisótanos

1. Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

3. Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

ART. 117. Planta baja

Es aquella cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a una profundidad máxima de 30 cm de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de un metro por encima de la rasante.

ART. 118. Entreplanta

1. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, ocupando el espacio vertical del bajo y con una superficie igual o menor del 50% de la superficie de planta baja.

2. La altura libre mínima de la entreplanta será de 2,80 m por debajo del forjado y de 2,50 m por encima del mismo.

3. Formará parte inseparable del local de planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, y no pudiendo sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta baja. La escalera de acceso que comunica la planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local, a una distancia mayor o igual de cinco metros medidos desde la línea de fachada.

4. La vinculación de la entreplanta a la planta baja, a todos los efectos, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 307 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92 y de la legislación hipotecaria.

ART. 119. Planta piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja a excepción de la planta de ático y el aprovechamiento bajo cubierta.

ART. 120. Ático

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3m. La superficie de áticos no podrá superar el 70 % de la superficie de la última planta del edificio.

La cubierta del ático será necesariamente plana.

ART. 121. Aprovechamiento bajo cubierta

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,70 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

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

ART. 122. Altura de la edificación

1. Altura de cornisa

La altura de la edificación viene definida por la altura de cornisa, entendida como la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante oficial de calle en parcelas con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial de calle, o del terreno en contacto con la edificación en parcelas de edificación aislada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (no incluida la planta ático o bajo cubierta), medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano y semisótano.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas, a la altura máxima de cornisa señalada en el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima
1	4,30
2	7,50

3	10,70
4	13,90
5	17,10
6	20,30
7	23,50
8	26,70
9	29,90
10	33,10
11	36,30
12	39,50
13	42,70
14	45,90
15	49,10
16	52,30

2. Altura de cembrera:

Es la distancia entre la altura de cornisa de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

ART. 123. Medición de la altura de edificaciones

Como norma general, y que deberá justificarse en todos los casos, se establece que la superficie máxima edificable de una parcela será la correspondiente a un solar en una calle horizontal, y que, en ningún caso, se excederá el número de plantas autorizado.

Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

ART. 124. Altura libre mínima de planta

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados (incluido falso techo) y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:

- Vivienda: 2,60 m mínimo para la planta baja y planta tipo, admitiéndose 2,40 metros en pasillos y aseos. En edificaciones bajo cubierta podrá reducirse hasta 1,70 m.
- Escaleras: 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.
- Garaje: 2,40 m mínimo, admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.
- Comercial: 3,20 m en planta baja y 3,00 m en las plantas distintas de la baja.
- Oficinas: 2,60 m si está en plantas diferentes a la baja, admitiéndose 2,50 m en aseos.
- Hotelero: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos y 2,60 en las habitaciones.
- Hostelero: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos.
- Actividades recreativas y otros servicios terciarios: 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.
- Industrial: En función de la Ordenanza y tipo de actividad; en los lugares de trabajo la altura mínima será de 3 metros.
- Equipamiento comunitario: 3,00 m medidos desde el suelo de la sala al techo.

- Sótanos y semisótanos: La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

Con carácter general, en obras de acondicionamiento de locales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

ART. 125. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado

1. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación proyectada, medida según se establece en ésta normativa, se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento (26,56%) medida desde el vértice superior del alero hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbre, medida desde la altura de cornisa del edificio.
- Ático, con las condiciones establecidas en el artículo 120 de esta normativa.
- • Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,60 metros contados desde la altura de cornisa del edificio proyectado, con una superficie construida máxima de 30 m².
- • Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 3,00 metros por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
- • Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano de pendiente de la cubierta.

2. Por encima de la altura de cumbre se permiten:

- • Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinan las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- • Paneles de captación de energía solar.
- • Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal

ART. 126. Entrantes y salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

-cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas,

-balcones y galerías

-cornisas y aleros

1. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

2. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.

3. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una dimensión frontal máxima de 1,40 m y una profundidad máxima de 0,60 m.

4. Galería es el cuerpo volado cerrado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

5. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

6. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Con carácter general:

- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
- Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00m
- No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
- No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
- Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas

a) Se permiten, en general, desde la segunda planta con una altura mínima medida desde la rasante de la acera de 3,50 m de forma que el saliente medido desde la línea de fachada del edificio no sea mayor de la doceava (1/12) parte del ancho de la calle a que da frente, con un máximo de 1,20 m.

b) La longitud de los cuerpos volados, miradores y terrazas no sobrepasará las dos terceras (2/3) partes de la longitud de la fachada, debiendo quedar el tercio restante de la fachada en su propia línea. Su composición en la fachada será libre, siempre que se garantice que 1/3 de la misma queda en el plano de la alineación.

En ningún caso se podrá superar el vuelo máximo permitido.

c) Las terrazas entrantes no tendrán una profundidad superior a su altura o a su ancho (a la menor de las dos dimensiones); esta profundidad se medirá a partir de la línea exterior de la fachada.

Balcones, cornisas y aleros

a) Se permiten en general a partir de una altura libre en todos sus puntos igual o superior a 3,50 metros, mediada desde la rasante de la calle.

b) El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:

ANCHURA DE CALLE	SALIENTE MÁXIMO
Menor de 6 m	0,30m
Desde 6 m hasta 10 m	0,50m
Mayor de 10 m	0,60m

En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

ART. 127. Construcciones auxiliares

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 metros.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ART. 128. Objeto y aplicación

Condiciones de edificabilidad son aquellas que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

ART. 129. Edificabilidad y coeficiente de edificabilidad

1. Edificabilidad es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.

2. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.

1. Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidas las del subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta a partir de la altura habitable.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Las plantas construidas en el suelo o subsuelo cuando estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, trasteros y cuartos de uso comunitario.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Los patios de parcela que no estén cubiertos.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

ART. 130. Objeto y aplicación

Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

ART. 131. Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado patio cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación se distinguen:

1. Patio de manzana: Es el espacio interior de una manzana, no edificable, que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

2. Patio de parcela: patio situado en el espacio edificable de una parcela; puede ser:

a) Cerrado: es aquel que está cerrado por todos sus lados.

b) Abierto: es aquel que está abierto por uno o más de sus lados.

2. Los patios de parcela podrán mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio más alto.

d) En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

ART. 132. Dimensiones de los patios de parcela

1. En los patios de parcela cerrados la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a) En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie.

b) En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios ni habitaciones vivideras se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,20 H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.

c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni piezas habitables, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor $H^2/20$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y 9 m² para la superficie.

d) En el caso de viviendas unifamiliares en una planta, los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y a 8 m² para la superficie

2. Los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.

d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

e) No se permitirán en la tipología de manzana cerrada.

ART. 133. Cubrimiento de los patios

Se permite cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubierta, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

ART. 134. Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 metro cuadrado. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta si se encuentra a menos de 3,00 metros.

b) No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.

c) En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o 250 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

d) La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

ART. 135. Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

ART. 136. Aparatos de aire acondicionado

1. En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de fachada. Los compresores se situarán siempre en las azoteas, mediante solución integrada en la arquitectura del edificio.

2. Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada, debiendo preverse en el proyecto de arquitectura una localización para el caso de su posterior instalación.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS

ART. 137. Objeto y aplicación

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen, así como garantizar la seguridad.

ART. 138. Accesos a las edificaciones

1. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolle.

2. Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal o ascensor. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.

3. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro.

4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas, así como el acceso a locales comerciales.

ART. 139. Escaleras y ascensores

139.1 Determinaciones generales

1. El ancho mínimo de la escalera en edificios de viviendas colectivas será de 1,10 metros cuando se acceda hasta un máximo de treinta viviendas, debiendo disponer de dos escaleras de anchura mínima de 1,00 metro o una de 1,30 metros los edificios de más de treinta viviendas.

En edificios de uso público el ancho mínimo de la escalera será de 1,20 metros, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa de accesibilidad y la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

3. En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión; la altura de la tabica será no será superior a 18 cm y la anchura de la huella será igual o superior a 28 cm.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.

6. En las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de tres plantas, incluidas planta baja y ático o bajo cubierta, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de 1,10 metros de diámetro.

7. En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio de manzana o de parcela, con huecos con una superficie mínima del 5% de la superficie común, y en todo caso, de un metro cuadrado al menos en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro no se permitirá que abra a terraza o tendedero.

8. Será obligatoria la instalación de al menos un ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez metros.

En el espacio destinado a zona de espera del ascensor deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.

9. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolle.

ART. 140. Ramps

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm.

ART. 141. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Reglamento que la desarolla.

ART. 142. Protecciones

Los balcones, terrazas, ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m de altura como mínimo para alturas de caída menores o iguales a 25 metros, y de 1,05 m y 1,10 m respectivamente para alturas de caída mayores de 25 metros, siendo la separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión máxima de 12 cm.

A.3 TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 156. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

ART. 157. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

ART. 158. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización de gas
- Red de hidrantes de incendios de columna

CAPÍTULO 2: RED VIARIA

ART. 159. Trazado viario

1. Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General. En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

2. Rasantes:

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

3. Pendientes longitudinales

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

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

4. Cruces en la calzada

En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o superior a 7 metros en ambas calles.

4. Secciones transversales

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

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Esta diferenciación no será necesariamente mediante un resalto de bordillo pudiéndose realizar soluciones a nivel separadas por un encintado. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 6,00 metros.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 2,00 metros, considerándose óptima una anchura de 3,00 m. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,00 metro en cualquier punto de su recorrido.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía, así como la normativa específica de carreteras de carácter Estatal o de la Comunidad Autónoma, para carreteras de titularidad Estatal o Autonómica, en cada caso.

Se incluyen secciones tipo recomendadas para el viario urbano con anchuras entre alineaciones de 30, 26, 25, 20, 14, 10 y 9 m.:

ART. 160. Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Se proyectarán atendiendo a la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico que circule por el viario. En principio, es recomendable el uso de firmes mixtos (aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón) aunque en calles locales puede realizarse pavimentos exclusivos de hormigón.

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

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

ART. 161. Vías ciclistas

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Pistas - bici, o plataformas totalmente segregadas para uso ciclista
- Carriles - bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.
- Aceras - bici, integradas en la acera, con uso indistinto por peatones y ciclistas.
- Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal - ciclista de carácter ambiental.

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

Se establecen a continuación algunos de sus elementos básicos:

1. Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO DE CARRIL

SECCIÓN MÍNIMA

SECCIÓN ÓPTIMA

Unidireccional 1,50 m 2,00 m

Bidireccional 2,5 m 3,00 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

2. Cruces en la calzada

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril - bici.

3. Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento. Por último, se recomienda evitar los firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada viaria.

ART. 163 Zonas verdes y otros espacios libres

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

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

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

ART. 164. Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán con las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Decreto 217/2001 que regula su Reglamento.

CAPÍTULO 3: ALUMBRADO PÚBLICO

ART. 165. Criterios de diseño

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

ART. 166. Requerimientos luminotécnicos recomendados

VALORES MÍNIMOS INICIALES DE ILUMINACIÓN

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

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de mayor importancia de las que confluyan en el cruce. En cualquier caso se deberá garantizar los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

ART. 167. Geometría de la instalación

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

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

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

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

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

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

ART. 168. Componentes de la instalación

1. Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas de forma que disminuya al máximo la contaminación lumínica, Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.
2. Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.
3. Será obligatorio la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.
4. Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.
5. Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.
6. Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

ART. 169. Abastecimiento de agua

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

1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General. Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbre suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, en cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 atm. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

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

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

ART. 170. Protección contra incendios

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

ART. 171. Red de saneamiento

1. La red será separativa, en todos los sectores, tal y como aparece en los planos de infraestructuras.

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

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

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

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

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

7. Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

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

ART. 172 Depuración

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

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

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

ART. 173. Infraestructura eléctrica

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.
2. Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.
3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.
No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.
4. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.
5. Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.
6. Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

ART. 174. Telecomunicaciones

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

ART. 175 Red de gas

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

CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

ART. 176. Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí

ART. 177. Arbolado

1. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.
2. La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

3. En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.

4. No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

5. Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

Las bocas de riego serán de tipo municipal, y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 m.

Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

7. El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 10 m.

ART. 178. Arbustos y plantas tapizantes

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

ART. 179. Mobiliario urbano

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquélla que la sustituya.

ANEXO NORMATIVO 2. INSTRUCCIONES PARA EL VALLADO DE PARCELAS INDUSTRIALES

Cerramiento para perímetro de parcelas de uso industrial con fachada vía pública.

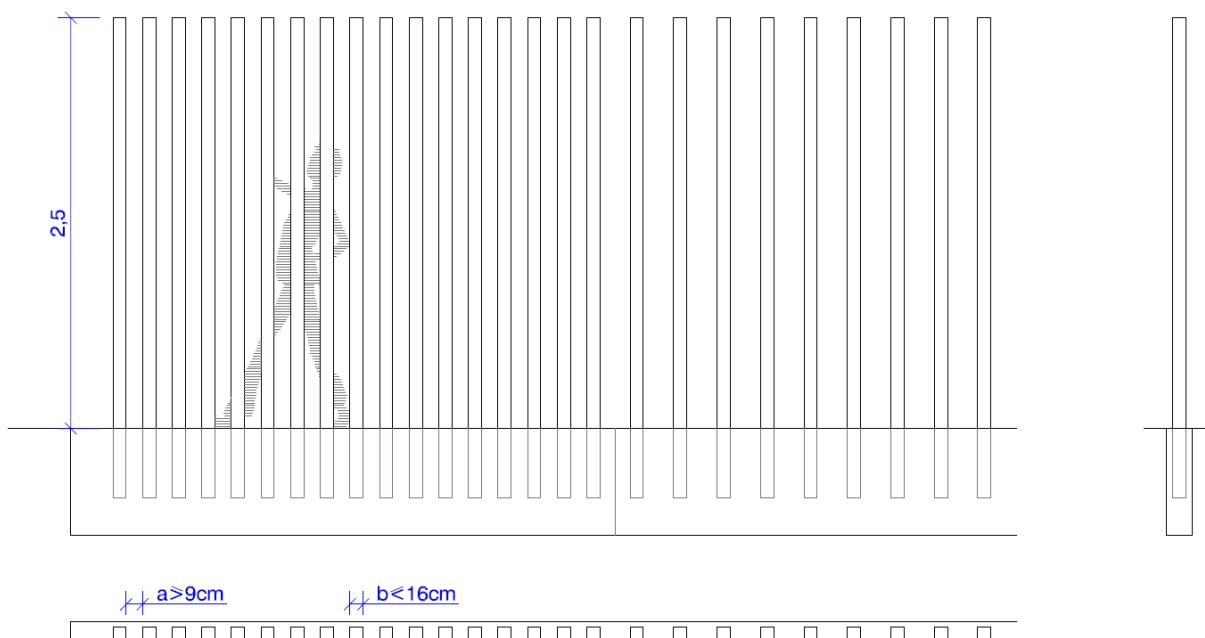
Determinaciones Vinculantes :

- + Compuesta por elementos verticales de sección continua.
- + Altura sobre pavimento: 250 cm
- + Ancho máximo de elemento 16 cm
- + Espacio mínimo entre elementos : 9 cm
- + La elección del material será libre, y el acabado final reproducirá el color natural del mismo.
- + El diseño de puertas y accesos deberá quedar integrado con los mismos requerimientos.

- + En los aspectos constructivos se estará a lo dispuesto en el CTE DB-SU

Ordenanza: Vallas de cerramiento en parcelas uso industrial

Ámbito de aplicación:



Referencias



ANEXO INFORMATIVO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES ADYACENTES



PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUZ-2.AE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA / DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Normativa Urbanística. Fichas

Normativa Urbanística. Fichas

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGOPECUARIA. REGADÍO	VI
--	----

USOS DEL SUELO:**2. Permitidos:**

- Se permiten los siguientes usos y actividades, sin perjuicio de lo estipulado en la legislación sectorial vigente que pueda verse afectada:
- Uso agrícola de regadío tradicional.
 - Ganadería extensiva.
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y ganadera. Edificaciones auxiliares a las explotaciones dedicadas a almacenamiento, silos, establos, rediles, granjas animales, guarda de maquinaria, etc.
 - Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola.
 - Mantenimiento y adecuación de la red vial existente: senderos, caminos y carreteras.
 - Restauración ambiental y paisajística. Contempla la plantación o siembra de especies autóctonas, principalmente arbóreas o arbustivas y todas las acciones destinadas a la restauración ecológica y paisajística del medio especialmente en las lindes que separan las diferentes parcelas de cultivo.
 - Mantenimiento de las instalaciones ya existentes necesarias para las actividades compatibles o valorables y la defensa de los ecosistemas forestales y sin perjuicio de cualquier otra autorización o requerimiento necesario en cumplimiento de la legislación vigente.
 - Apertura de nuevos caminos, con las limitaciones establecidas por la legislación sectorial.

3. Autorizables

- Obras de rehabilitación y reforma de instalaciones y construcciones ya existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Usos dotacionales de cualquier tipo que se consideren de interés público.

4. Prohibidos

Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior

CONDICIONES para la edificación de usos permitidos no residenciales

La superficie de la parcela en la que se ubique la edificación no será inferior a 7.500 m². El resto de condiciones serán las establecidas en el artículo 213 de la Normativa Urbanística.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGOPECUARIA. REGADÍO	VI
--	----

DESCRIPCIÓN:

Este espacio se asienta básicamente sobre terrazas antiguas del río, donde existen suelos ricos resultantes del material arrastrado por el río Carrío. Aparecen pequeñas extensiones de cultivos de frutales en espalderas e invernaderos. Zona de alta productividad agraria, básicamente productos de huerta y frutales. Abundancia de paseos y caminos arbolados de gran belleza. Algunos árboles de gran tamaño en residencias antiguas. Agricultura tradicional de regadío, donde se han ido instalando, de forma secuencial, diversas edificaciones: segundas residencias y servicios de otra índole. Industrias de pequeño tamaño, la mayoría dedicadas a servicios y a la transformación de productos agrícolas. Es cada vez más frecuente la presencia de segundas residencias. Antiguas casas de labranza y villas. Hay también algunas explotaciones ganaderas de vacas lecheras.

Dentro del suelo rústico de protección agropecuaria se delimita una zona de protección especial por inundabilidad en la Vega de la margen derecha del Carrío. Corresponde con la zona con riesgos de inundabilidad con períodos de retorno de 50 y 100 años. Este espacio se asienta básicamente sobre terrazas antiguas del río, donde existen suelos ricos resultantes del material arrastrado por el río Carrío. Zona de alta productividad agraria, básicamente productos de huerta y frutales. Agricultura tradicional de regadío

VALORES MÁS DESTACABLES:

- Faunísticos: alta diversidad de aves, especialmente pequeños paseriformes.
- Paisajísticos: paisajes llamados de tipo "mallé" o "reticula" ("bocage" en terminología francesa), paisajes tipo agroecosistema o culturales, bellos y armónicos. Alterna cultivos de regadío, secano, prados las huertas, frutales, con setos en las lindes y pequeñas masas arboladas, que le confieren una diversidad cromática de alto interés que varía a lo largo del año.
- La zona esta atravesada por dos coladas, una reconocible todavía en gran parte de su trazado que da acceso a la ciudad por el oeste, procedente de los parameras, y otra, ocupada por la N-613 que procedente del norte, confluye con la Real Leonesa y la Cañada de la Mendoza.
- Otros valores: Arquitectura tradicional.

GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

Normativa Urbanística. Fichas

Normativa Urbanística. Fichas

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL CERROS Y LADERAS	VIII, IX, X
---	-------------

USOS DEL SUELO:**1. Autorizables**

Conforme dicta el Decreto 22/2004 al suelo rústico de protección natural debe aplicarse en cuestión de usos permitidos los establecidos en la legislación sectorial que le afecta (espacios naturales, aguas, montes, vías pecuarias, etc.) Son usos sujetos a autorización:

- Usos agrícolas, cinegéticos y ganaderos existentes.
- Obras de rehabilitación y reforma de instalaciones y construcciones ya existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Conservación activa. Actividad encaminada a mantener los usos y valores ambientales existentes.
- Restauración ambiental y paisajística. Contempla la plantación o siembra de especies autóctonas, principalmente arbóreas o arbustivas y todas las acciones destinadas a la restauración ecológica y paisajística.
- Extracción productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.
- Actividades de aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, ...), que no impliquen nuevas instalaciones
- Actuaciones de mantenimiento y adecuación de red vial: Senderos, Caminos, Carreteras.
- Mantenimiento de las instalaciones ya existentes necesarias para las actividades compatibles o valorables y la defensa de los ecosistemas forestales y sin perjuicio de cualquier otra autorización o requerimiento necesario en cumplimiento de la legislación vigente.
- Apertura de nuevos caminos, con las limitaciones de la normativa sectorial.
- Obras de infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando manifiestamente sea demostrable la imposibilidad de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2. Prohibidos

Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL CERROS Y LADERAS	VIII, IX, X
---	-------------

DESCRIPCIÓN:

Este ámbito está conformado por:

- Dos estrechas franjas situadas entre la carretera de circunvalación de Palencia y los páramos de Miranda y Villalobón. Se trata de un conjunto de parcelas de cultivos de secano, con zonas de setos y algún árbol disperso. Hay zonas de barbecho y algunas zonas con aforamientos de yesos. Zona muy deforestada cultivada de muy antiguo y abandonada en gran parte, con pastizales naturales y matoriales dispersos. Existe algunos pequeños arroyos y regatos estacionales que rompen la monotonía del paisaje. En esta zona se localiza Meandro abandonado. Alto interés geomorfológico, ocupado y anegado por un canal, presenta un déficiente estado de conservación, al ser utilizado como vertedero. Su vegetación es periódicamente quemada.

- Laderas de calde del páramo en la margen derecha del río Carrío. La zona está ocupada por extensas repoblaciones de pino carrasco (*Pinus halepensis*) y algunas arborescencias (*Cupressus arizonica*); en el sotobosque hay pastizal de tipo lastonio y matoriales calcáreos, que se extienden a las zonas no repobladas. Existen lugares con aforamientos de yesos puntuales y plantas gipsícolas que lo detectan. Zarzales y rosaledas dispersas. Algunos sectores de fuerte pendiente donde se aprecia erosión notable

- Cerro de San Juanillo. Otero de escarpadas laderas con repoblaciones de coníferas y restos de vegetación mediterránea natural

VALORES MÁS DESTACABLES:

- Geológicos y geomorfológicos: las laderas de los cerros tienen siempre un interés geológico, por mostrar la serie geológica completa y por los procesos erosivos que se observan, lo que las hace además tener un interés didáctico geológico.
- De Vegetación y Hábitats Naturales: alguna zona con aforamiento de yesos presenta comunidades incipientes de plantas gipsícolas. La vegetación existente tiene un valor como protección contra la erosión en fuerte pendiente.
- De Vegetación y Hábitats Naturales: presencia de especies gipsícolas y de *Ephedra distachya*, *Coronilla minima*, *Hisopum officinale*, *Sideritis sp.* Poco estudiado florísticamente
- Faunísticos: escasa interés. Presencia en pasenformes y otras aves. Es zona de alimentación de granívoros.
- Paisajísticos: Amplia cuenca visual. El Sector visible desde gran parte del término municipal. Paisaje cerealístico de baja influencia humana. Alto impacto visual.

GRADO DE PROTECCIÓN: MEDIO

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

Se terminó de redactar el presente documento de Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUZ-2.AE, Palencia Norte, en Madrid, transcurriendo el mes de octubre de 2010.

Por el equipo redactor:

Mónica de Blas Gutiérrez



PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUZ-2.AE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA | DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA