

# **ESTADO MODIFICADO**

## **DEL PGOU DE PALENCIA**

## DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

### TOMO I. MEMORIA VINCULANTE. ORDENACIÓN.

#### **7.2.12 Fichas de PLANEAMIENTO INCORPORADO**

##### *Documentación*

Se han ajustado y complementado todas las fichas correspondientes al planeamiento incorporado (URPI), se incluye el grado de desarrollo en cada caso ajustando la categoría de suelo urbano atendiendo al grado de ejecución de las mismas, según se especifica en la Memoria Vinculante de Gestión que se adjunta.

##### *Aclaraciones al URPI-7*

URPI-7. La Seda Solubles, S. L. En este ámbito no figuran las alturas de las edificaciones porque son naves industriales como corresponde a la actividad a desarrollar. La Modificación del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo de 21 de enero de 2003, se incorpora a este PGOU solo de forma parcial y con modificaciones. Hay ámbitos de la modificación aprobada que son reclasificados y recalificados por este planeamiento general, y de la zona que sí se incorpora, se introducen ajustes en la delimitación del URPI-7, y modificaciones basadas en la necesidad de creación de un doble viario, que separe el viario privado de uso industrial, del viario público para dar servicio a las parcelas del Hospital y de ampliación del mismo.

Se incorporan a la ficha del URPI-7 y a los planos del PGOU la ordenación detallada modificada del ámbito.

No existen sistemas generales en el interior del URPI-7, ya que la modificación puntual aprobada no los incluía, únicamente sistemas locales.

**(Texto modificado)**

## TOMO III. NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS

Las ZONAS DE ORDENANZA son de aplicación al suelo urbano consolidado y al suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, con la excepción de las Ordenanzas de dotaciones (ordenanzas 8, 9 y 10), que son de aplicación a todos los suelos así calificados, con independencia de su clasificación.

La aplicación de las mismas contempla una excepción para las actuaciones aisladas de urbanización y normalización delimitadas, en las que el aprovechamiento correspondiente al suelo de cesión se materializará en la parcela neta resultante de la actuación aislada, con las condiciones establecidas en la Memoria de Gestión. Los demás parámetros de la edificación serán los regulados por la correspondiente zona de ordenanza.

(Texto modificado)

*Normativa Urbanística. Fichas*

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTOS	8
TIPOLOGÍA	Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento	

**USOS**

<b>Específico</b>	Educativo, Cultural, Asistencia sanitaria, Bienestar social, Religioso, Servicios de la Administración y otros Servicios públicos
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Garaje - aparcamiento.</li> <li>✓ Residencia Comunitaria.</li> <li>✓ Equipamiento deportivo</li> <li>✓ Alojamientos hoteleros.</li> <li>✓ Oficinas.</li> <li>✓ Comercial, clase 1: a.</li> <li>✓ Servicios recreativos en todas sus categorías en situación a y b.</li> <li>✓ Talleres artesanales, e industriales.</li> <li>✓ Servicios empresariales.</li> <li>✓ Vivienda de guardería, vinculada a la actividad, con una superficie total no superior a 120 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**SITUACIÓN 1**

Ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde pública, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde pública.

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	No se fija
<b>Frente mínimo</b>	No se fija
<b>Retranqueos</b>	
<b>Fachada</b>	Libre
<b>Líderos</b>	Libre

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad</b>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación</b>	60%
<b>Altura máxima</b>	12 m, 3 plantas *
<b>Sótano</b>	Permitido
<b>Bajo cubierta</b>	Si
<b>Atico</b>	Si
<b>Entreplanta</b>	Prohibida

\* Se admite una regulación de alturas diferente en aquellos casos concretos donde se especifique gráficamente la altura propuesta, recogida en el Plano correspondiente de "Zonas de ordenanza, Alineaciones y Red viaria".

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

(Este texto NO se altera en la modificación)

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTOS	8
-------------------	---------------	---

### **CONDICIONES PARTICULARES**

A las parcelas destinadas a equipamiento, existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, con una superficie inferior a 700 m<sup>2</sup> se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación sobre rasante: 100 %.

Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

Con carácter general, a las parcelas con una superficie superior a 25.000 m<sup>2</sup> destinadas a Equipamiento en clases diferentes al de ASISTENCIA SANITARIA, se aplicarán los siguientes parámetros

Edificabilidad: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación sobre rasante: 35 %.

Ocupación bajo rasante: 50 %.

Retranqueos mínimos: 20 m a todos los linderos.

Altura máxima de la edificación: 6 plantas.

Y a las parcelas de equipamiento comunitario clase ASISTENCIA SANITARIA (definido en el Art. 81.3 de la normativa urbanística), con superficie superior a 25.000 m<sup>2</sup> -como son la parcela del actual Complejo Hospitalario "Rio Carrión", y la parcelas SGE-3 y SGE-4- tendrán los siguientes parámetros de volumen:

Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación sobre rasante: 75 %.

Ocupación bajo rasante: 75 %.

Retranqueos mínimos: 10 m a todos los linderos. Ningún retranqueo obligatorio a parcelas colindantes destinadas a equipamiento, ni para casetas de control o seguridad.

Altura máxima de la edificación: 6 plantas. En función de las necesidades del equipamiento público, y de forma justificada, se podrá aumentar esta altura hasta igualar la altura de la edificación actual.

Concretamente, en relación al uso de la parcela de ampliación del hospital "Rio Carrión", SGE-4:

Pese a contar con la edificabilidad fijada anteriormente, dados los problemas de inundabilidad, esta parcela deberá contener únicamente zonas de aparcamiento, y aquellos usos autorizados para la "vía de intenso desagüe" (jardines, zonas de juego y descanso, áreas de almacenaje temporal...).

Por ello, para la justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos fijados por las "Condiciones particulares de parcelas superiores a 25.000 m<sup>2</sup>" de equipamientos comunitarios clase ASISTENCIA SANITARIA, cada nueva zona de ampliación del Complejo Hospitalario que se desarrolle deberá ser considerada conjuntamente con la parcela ya ocupada por él.

### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.

### **SITUACIÓN 2**

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.

### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

La edificación se regirá por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a edificabilidad, ocupación y altura.

<b>PLANEAMIENTO INCORPORADO</b>	<b>Modificación PGOU La Seda</b>	<b>URPI-7</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

**PLANEAMIENTO EN DESARROLLO Y MODIFICACIONES**

<b>Denominación</b>	<b>Aprobación definitiva</b>
Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana con ordenación detallada, Seda Solubles, S. L.	21 de enero de 2003
DETERMINACIONES SOBRE EL PLANEAMIENTO PREVIO (Art. 109, RUCyL): ESTE PLANEAMIENTO SE MANTIENE PARCIALMENTE EN VIGOR COMO "PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO". La ordenación detallada aprobada se incorpora con modificaciones.	

**CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Superficie del ámbito</b>	55.218,68 m <sup>2</sup>
<b>Uso predominante</b>	Industrial
<b>Edificabilidad máxima</b>	18.250,00 m <sup>2</sup> en uso industrial
<b>Aprovechamiento máximo</b>	18.250,00 U.A.
<b>Sistemas generales adscritos</b>	----

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>Ordenanzas de aplicación</b>	Área industrial. (A.I.) Red viaria privada (R.V.PR.) Aparcamientos privados (A.PR.) Reserva red viaria privada (R.R.V.PR.) Espacio libre de uso público (E.L.U.P.). Red viaria pública (R.V.) Equipamiento público Aparcamientos públicos
<b>Ordenanzas derogadas</b>	Equipamiento privado Zona verde privada Reserva red viaria
<b>Sistemas locales</b>	E.I.U.P.: 5.566,04 m <sup>2</sup> Equipam. Público: 5.940,17 m <sup>2</sup> Viario público (playa aparcamiento) 6.350,44 m <sup>2</sup> Viario público (acceso 2.133,39 m <sup>2</sup> URPI-7 por norte SGE-3)
<b>Aprovechamiento</b>	0,3305 U.A./m <sup>2</sup>

**CONDICIONES QUE SE INCORPORAN PARA SU DESARROLLO**

Quedan fuera de la delimitación del sector las parcelas correspondientes al viario que da acceso al sector desde la rotonda en Ctra. de Villamuriel, por la necesaria continuidad entre el Complejo Hospitalario actual y la parcela de ampliación. En su lugar, se incorporan al sector las parcelas necesarias para la ejecución de otro viario, situado entre el SGE-3 y las instalaciones de Repsol.

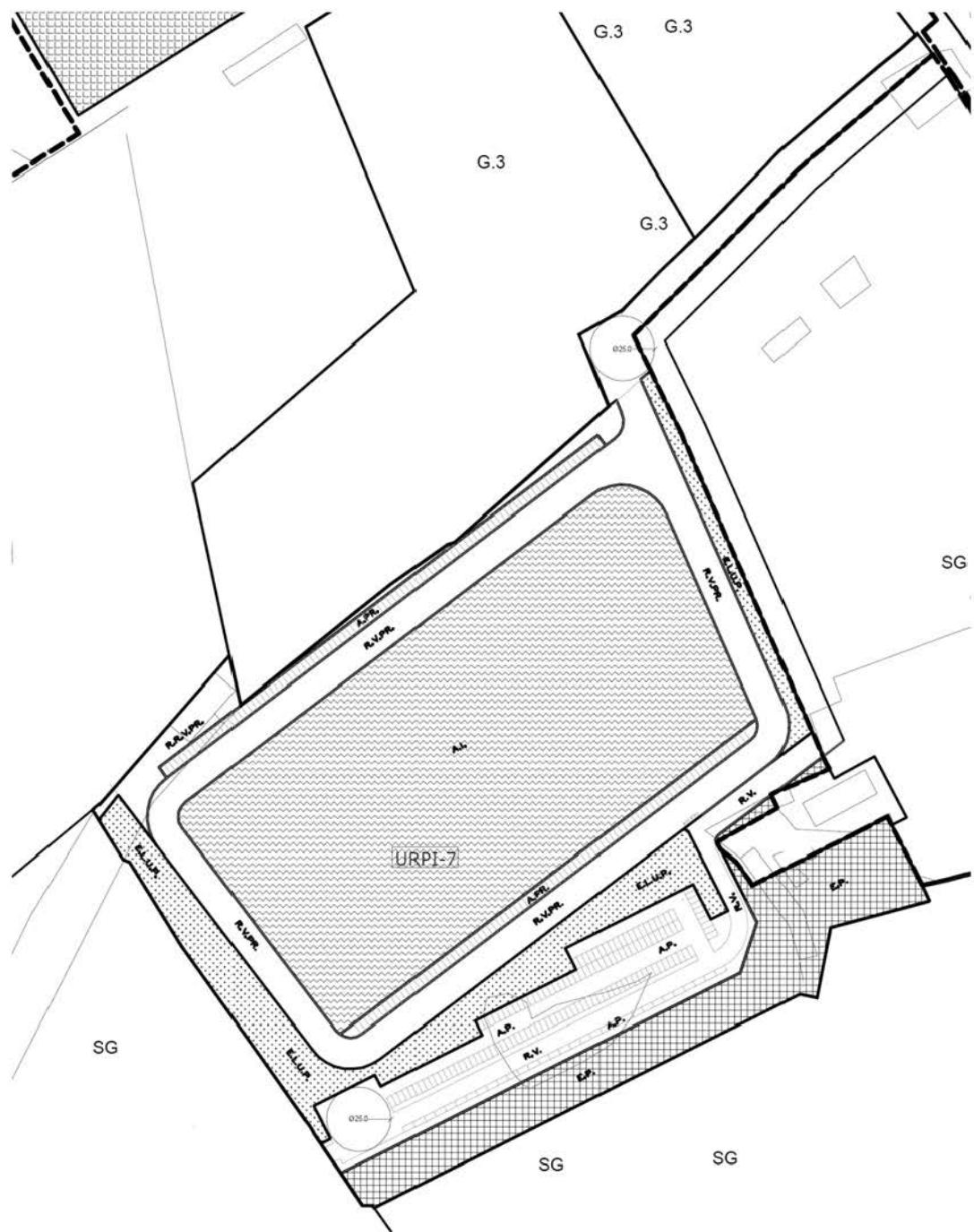
**DETERMINACIONES QUE SE ASUMEN DE LA REVISIÓN DEL PGOU**

Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, contenidas en los Títulos I, II, IV, V y VI.

## **PLANEAMIENTO INCORPORADO**

## **Modificación PGOU La Seda**

**URPI-7**



Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

(Plano modificado)

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-8.R
------------------------------	---------

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie del sector (S) (excluidos sistemas generales)	108.123,72 m <sup>2</sup>		
Uso predominante	Residencial		
Uso prohibido	Industrial		
Edificabilidad máxima (s/S)	0,92379174 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Superficie sistemas generales (SG)	Exteriores (SGE)	SG E-1: 54.292 m <sup>2</sup> .	
	Interiores (SGI)	SG E-1A: 2.858,28 m <sup>2</sup> .	
Superficie total (S + SGE)	165.274 m <sup>2</sup>		

Densidad máxima viviendas	70 viviendas/ Ha (3)		
Densidad mínima de viviendas	60 viviendas/ Ha (3)		
Índice de integración social	34 % s/ edificabilidad residencial		
Índice de variedad tipológica	20% s/tipología predominante		
Índice de variedad de usos	Residencial	90% s/E total	V.colect. V. Unif.
			VP 34% s/ER
	Otros usos	10% s/E total	VL 66% s/ER

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

Atendiendo al carácter de la Av. De Madrid, que constituye una de las entradas principales a la ciudad, se localizará el uso terciario dando fachada a la avenida.

La posición del SGE-1A será tal que siendo colindante con el SGE-1, mejor satisfaga las necesidades del uso de equipamiento previsto, de modo que su funcionalidad esté garantizada, dada su escasa superficie.  
*Ambas determinaciones son vinculantes para el planeamiento de desarrollo.*

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

La ordenación del sector respetará las distancias de la edificación al sistema general ferroviario establecidas por el Reglamento del Sector Ferroviario, tratándose adecuadamente las márgenes con el fin de minimizar los impactos visuales y acústicos.
<i>Servidumbres aeronáuticas</i>
La edificación no podrá superar altitudes de 1.020 m ( <i>altitud</i> : cota del terreno más altura de la edificación).

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	4 años

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO****SUZ-8.R****CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

**Abastecimiento:** Conexión a la red general mediante tubería de nueva creación con diámetro de 300mm.

**Saneamiento:** Conexión directa a la depuradora mediante colector de nueva construcción con diámetro 300mm.

Las pluviales se incorporan al cauce mediante un cajón de 2x2m, previo paso por los tanques de tormenta.

(1) El porcentaje establecido para vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial se entenderá como mínimo.

(2) El porcentaje establecido para otros usos sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.

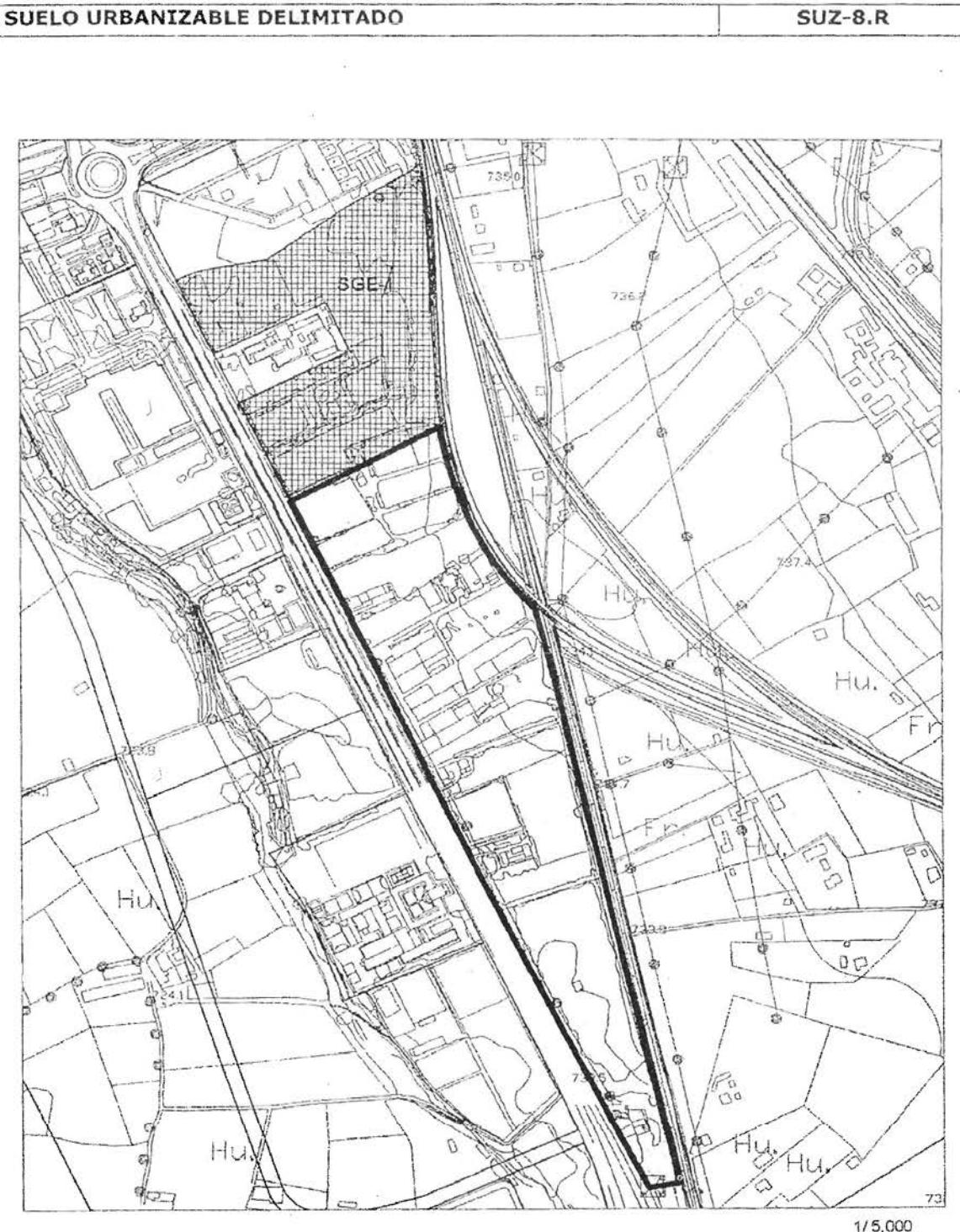
(3) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos los sistemas generales exteriores, pero no los interiores.

**E total** Superficie edificable total

**ER** Superficie edificable residencial

**VP** Vivienda de protección pública

**VL** Vivienda libre



## SECTOR SUZ-12.R ANULADO POR SENTENCIA 492/2012 TSJ CyL

*Normativa Urbanística. Fichas*

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-12.R
------------------------------	----------

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector (S) (excluidos sistemas generales)	358.540 m <sup>2</sup>		
Uso predominante	Residencial		
Uso prohibido	Industrial		
Edificabilidad máxima (s/S)	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Superficie sistemas generales (SG)	Exteriores (SGE)	SG E.3: 40.645 m <sup>2</sup> SGV-1.2: 39.340 m <sup>2</sup>	
	Interiores (SGI)	SG E.4: 54.517 m <sup>2</sup>	
Superficie total (S+SGE)	493.042 m <sup>2</sup>		
Densidad máxima viviendas	45 viviendas/ Ha (3)		
Densidad mínima de viviendas	40 viviendas/ Ha (3)		
Índice de integración social	27 % s/edificabilidad residencial		
Índice de variedad tipológica (%sobre aprovechamiento total)	20%	V.unifamiliar	
Índice de variedad de usos	Residencial	95% s/E total	V.colect.    V. Unif.
		VP    27% s/ER	
	Otros usos	VL    52% s/ER	21% S/ER
		5% s/E total	

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

La ordenación detallada deberá integrar en la estructura que se defina las edificaciones residenciales existentes, especialmente el edificio catalogado que se encuentra dentro de su ámbito "Villa Luz".

Se deberá disponer una franja de 20 m de anchura mínima, paralela al trazado viario de la Ronda externa donde no se podrán materializar edificaciones de ningún tipo.

El diseño de la red viaria interior deberá contemplar una conexión directa que conecte el equipamiento sanitario con la Ronda.

**Protección del paisaje urbano:** La definición de la nueva ordenación deberá contemplar su integración paisajística con las tramas urbanas adyacentes guardando armonía con el entorno de gran valor natural.

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Se localizarán preferentemente los equipamientos locales y espacios libres de uso público vinculados al sistema general Hospital, y a minimizar el impacto del asentamiento industrial colindante.

#### *Servidumbres aeronáuticas*

La edificación no podrá superar altitudes de 1.020 m (*altitud*: cota del terreno más altura de la edificación).

### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	4 años

## SECTOR SUZ-12.R ANULADO POR SENTENCIA 492/2012 TSJ CyL

Normativa Urbanística. Fichas

### SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-12.R

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

**Abastecimiento:** Conexión a la red general reforzada en el perímetro este con una tubería de 300 mm.

**Saneamiento:** Conexión a la red de saneamiento existente.

Las pluviales se incorporan al cauce mediante una tubería de diámetro 1000mm, previo paso por los tanques de tormenta.

#### RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN. Terreno en su estado natural



**Zona de prohibición total.** Es la zona por donde circula el agua en las máximas avenidas normales. En ella no se permitirá ningún tipo de edificación ni ningún tipo de actividad.

**Zona con restricciones tipo I.** Es la más afectada por las avenidas extraordinarias y su límite correspondería a la línea de la avenida de 100 años de periodo de retorno. Se establecerán en ella restricciones en los usos del suelo:

- **Uso agrícola**, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- **Uso industrial-comercial**, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
- **Usos residenciales**, como césped, jardines, zonas de juego, etc.
- **Usos recreativos públicos y privados**, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo o de equitación, cotos de caza, etc.

## SECTOR SUZ-12.R ANULADO POR SENTENCIA 492/2012 TSJ CyL

Normativa Urbanística. Fichas

### SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

### SUZ-12.R

**Zona con restricciones tipo II.** Es la zona que puede ser afectada por las máximas avenidas extraordinarias y su límite correspondería a la línea de la avenida de 500 años de período de retorno. En ella se imponen las siguientes restricciones:

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la avenida de 500 años.
- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0.50m, salvo que hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

### CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

La cota de la Carretera de Villamuriel deberá elevarse de manera que forme un dique que proteja contra, al menos, la avenida de 100 años. La cota mínima será de 731,14 metros. En los lugares que por servidumbre existente la carretera no pueda alcanzar esta cota mínima, se tendrá que respetar lo especificado en el apartado *Restricciones a la edificación. Terreno en su estado actual* en cuanto a usos del suelo. Esto afectaría a los accesos actuales al Hospital. La cota de 731,14 afectaría a la zona sur del Sector como condicionante de cualquier desarrollo residencial que se proponga.

En cualquier caso, el documento que definirá la ordenación detallada -Plan Parcial- deberá incluir un estudio hidráulico, de modo que se analice de manera pormenorizada el riesgo de inundabilidad de las zonas afectadas del Sector. Dicho estudio deberá estar coordinado con el Ayuntamiento de Palencia y la Confederación Hidrográfica del Duero, y formará parte de una necesaria actualización del Estudio Hidráulico del Río Carrión en la Ciudad de Palencia, desarrollado por los organismos anteriores y de fecha Marzo de 1997. En este estudio se analizará el impacto tanto aguas arriba como aguas abajo de la modificación del cauce del Río Carrión.

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

**E total** Superficie edificable total

**ER** Superficie edificable residencial

**VP** Vivienda de protección pública

**VL** Vivienda libre

**SECTOR SUZ-12.R ANULADO POR SENTENCIA 492/2012 TSJ CyL**

Normativa Urbanística. Fichas



Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

Se incorpora la ficha del nuevo sector SUZ SGE-3/3A:

Normativa Urbanística. Fichas

SUELO URBANIZABLE	SUZ SGE-3/3A
-------------------	--------------

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie Bruta del ámbito	41.093,59 m <sup>2</sup>	
Uso predominante	Equipamiento sanitario.	
Usos compatibles y prohibidos	Los citados en la zona de ordenanza de aplicación (Equipamientos. Nº 8)	
Edificabilidad máxima	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Sistemas generales	INTERIORES:	SGE-3: 36.281,98 m <sup>2</sup> .
		SGE-3A: 1.505,74 m <sup>2</sup> .
	EXTERIORES:	---
	Sup. total Sistemas Generales:	37.787,72 m <sup>2</sup> .

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

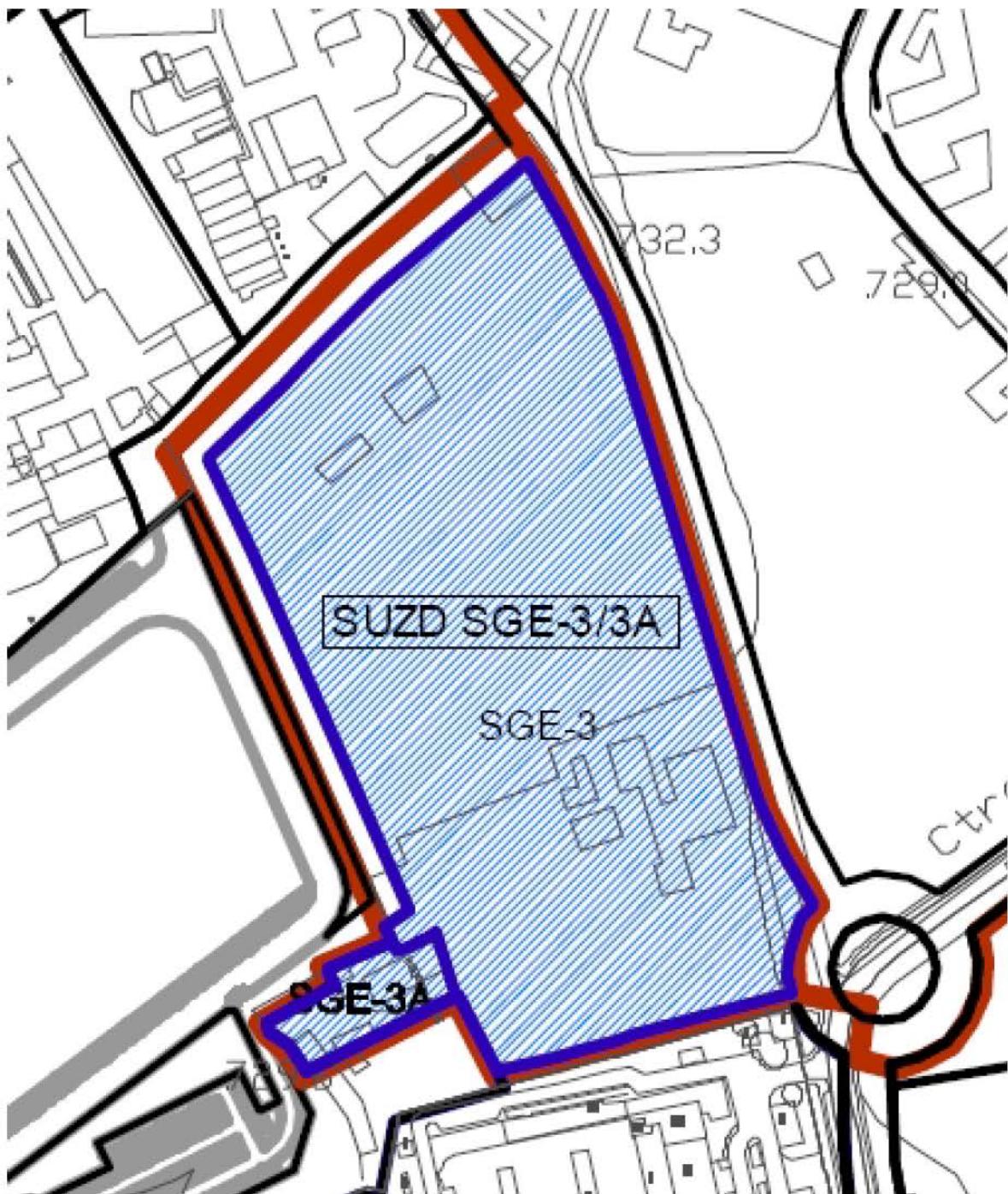
Todo el sector está calificado como Equipamiento Sanitario, salvo el viario local perimetral propuesto. Para las parcelas de sistemas generales, la ordenación detallada está establecida desde el Plan General de Ordenación Urbana, en la ficha de Ordenanza nº 8 "EQUIPAMIENTO".

#### GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Ordenación detallada fijada por el PGOU, no necesario planeamiento de desarrollo.  
Gestión: Sistema de obtención mediante Actuaciones Aisladas de expropiación.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ SGE-3/3A



## TOMO VI. MEMORIA VINCULANTE. GESTIÓN

El Plan General prevé la obtención de suelo para los siguientes sistemas generales:

*Gestión y ejecución*

### Sistema general de espacios libres

<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>SUELO</b>	<b>OBTENCIÓN</b>
SG EL-13.b	SUNC-2/UA-2.1	Cesión
SG-EL-13.c	SUNC-2/UA-2.3	Cesión
SG-EL-14.b	SUNC-3/UA-3.3	Cesión
SG EL-15.CC.b	SUNC/PERI-5	Cesión
SG-EL-1.3	SUZD S-13.R	Cesión
SG-EL-1.4.a	SUZD S-13.R	Cesión
SG-EL-1.4.b	SUZD S-9.R	Cesión
SG-EL-1.7	SUZD S-10.R	Cesión
SG EL-1.8	SUZD S-9.R	Cesión
SG-EL-1.9	SUZD S-1.AE	Cesión
SG-EL-1.10	SUZD S-1.R	Cesión
SG-EL-2.1	SUZD S-2.AE	Cesión
SG-EL-2.3	SUZD S-6.AE	Cesión
SG-EL-3.1	SUZD S-4.R	Cesión
SG-EL-3.2	SUZD S-5.R	Cesión
SG-EL-3.3	SUZD S-6.R	Cesión
SG-EL-5.1	SUZD S-4.AE	Cesión
SG-EL-5.2	SUZD S-5.AE	Cesión
SG-EL-6	SUZD S-14.R	Cesión
SG-CC	SUZD S-11.R	Cesión

### Sistema general de Equipamientos

<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>SUELO</b>	<b>OBTENCIÓN</b>
SG E-1	SUZD S-8.R	Cesión
<b>SG E-1A</b>	<b>SUZD S-8.R</b>	<b>Cesión</b>
SG E-2	SUZD S-9.R	Cesión
<b>SG E-3</b>	<b>SUZD SGE3/3A</b>	<b>Expropiación</b>
<b>SG E-3A</b>	<b>SUZD SGE3/3A</b>	<b>Expropiación</b>
<b>SG E-4</b>	<b>SR</b>	<b>Expropiación</b>
<b>SG E.4A</b>	<b>SR</b>	<b>Expropiación</b>
SG E-5	SUZD S-2.R	Cesión
SG E-6	SUZD S-3.R	Cesión
SG E-7	SUZD S-5.R	Cesión
SG E-8	SUZD S-7.R	Cesión
SG E-9	SR	Expropiación
SG E-10	SR	Expropiación

**Sistema general viario**

SISTEMA GENERAL	SUELO	OBTENCIÓN
SG V-1.1	SUZND-3.R	Cesión
<b>SG V-1.2</b>	<b>SR</b>	<b>Expropiación</b>
SG V-1.3	SUZD-11.R	Cesión
SG V-1.4	SZND	Expropiación
SG V-1.5	SUZND-2.R	Cesión
SG V-1.6	SUZD-1.R	Cesión
SG V-1.7	UA-2.1	Cesión
SG V-1.8	SUZD-2.R	Cesión
SG V-1.9	SUZD-3.R	Cesión
SG V-1.10	SUZD-3.R	Cesión
SG V-1.11	SUZD-3.AE	Cesión
SG V-1.12	SUZND-1.R	Cesión
SG V-1.13	SUZD-6.R	Cesión
SG V-1.14	SUZD-7.R	Cesión
SG V-2.1	SUZND	Expropiación
SG V-2.2	SR	Expropiación
SG V-3.1	SUZD-10.R	Cesión
SG V-3.2	AA-E-33.2	Expropiación

(Texto modificado)

Se aportan ahora los documentos que se ven modificados a los solos efectos del cumplimiento de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León que anula el Sector S-12.R.

Se detallan por separado del resto de documentos modificados, para simplificar la comprensión de la presente Modificación Puntual:

## TOMO I. MEMORIA VINCULANTE. ORDENACIÓN.

---

*Memoria*

ordenación pormenorizada a la redacción de un documento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial).

**Ronda externa**

Se modifica el trazado de la Ronda externa a su paso por la margen derecha del Río Carrión en función del acceso proyectado por la Junta de Castilla y León al Centro de Residuos urbanos (desde el enlace de la carretera de León hasta la carretera de Villalba).

Se prolonga el trazado previsto en el documento aprobado inicialmente hasta cerrar la Ronda entrancando con la prolongación de la Av. de Andalucía.

**ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCYL**

***Delimitación de nuevos sectores en la margen derecha***

Se delimitan dos nuevos sectores residenciales junto al Hospital río Carrión (~~S-12.R~~ y S-13.R), antes dentro del área SUZND-2.R de suelo urbanizable no delimitado.

Se delimita un nuevo sector de actividades económicas con frente a la antigua Carretera de León englobando dentro de su ámbito actividades artesanales, terciarias y de almacenamiento (S-9.AE)

Se incorpora también un nuevo área de suelo urbanizable no delimitado residencial SUZND-3.R, limitado por el sistema general SG V-1 y la carretera de Villamuriel.

***Cambios en los sectores de la margen izquierda***

Se ajusta la delimitación del sector S-9.R dejando fuera los terrenos más afectados por riesgos de inundabilidad, y se reduce el sistema general educativo (Universidad).

Se modifica el uso característico del sector de actividades económicas, antes 7.AE, que pasa a tener como uso característico el residencial S-8.R, asignándole la obtención de parte del sistema general educativo Universidad que se propone junto a la Escuela de Peritos agrícolas.

Se delimitan tres nuevos sectores de actividades económicas coincidentes en parte con áreas de suelo urbanizable no delimitado: S-2.AE (antes SUZND-1.AE), S-7.AE (antes SUZND-2.AE), S-8.AE (antes SUZND-3.AE).

Se propone una nueva área de suelo urbanizable no delimitado de actividades económicas al norte del trazado de la carretera de León una vez pasado los cerros del Otero y San Juanillo, con el fin de albergar el futuro parque tecnológico.

**6.2. MODIFICACIONES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE ENERO 2006**

Las principales modificaciones que se introducen en el documento aprobado inicialmente son las siguientes:

### **6.2.1. Suelo urbano**

Con carácter general se han completado las fichas estableciendo precisiones para su desarrollo, en aras a garantizar la protección del paisaje urbano y una movilidad sostenible.

#### ***Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada***

Se modifica el trazado de la calle nueva proyectada perpendicular a la antigua carretera de León integrándola en el ámbito del SUNC-3, ajustando el ámbito de la actuación aislada colindante.

Se modifica la localización de una nueva apertura vial perpendicular a la Av. de Vinalta disminuyendo las afectaciones a las edificaciones consolidadas (E-17.1).

Se modifica el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-4 junto a la Av. de Madrid, incorporando las parcelas objeto de actuaciones aisladas cuya ordenación pormenorizada implica un aumento considerable de viviendas y superficie edificable, que en virtud del artículo 26.d del Reglamento de Urbanismo, este ámbito debe incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado. Se incluyen dentro del ámbito las antiguas actuaciones aisladas 32-7, 32-8, 33-2 y 33-3, ajustándose en consecuencia la ordenación.

#### ***PERI-2, PP. Barnabitas***

Se aumenta el porcentaje de viviendas protegidas a realizar, estableciendo un mínimo del 50% sobre el aprovechamiento total.

#### ***PERI-7, Franciscanos***

Se delimita un nuevo sector de suelo urbano no consolidado que engloba la parcela ocupada hoy por la Orden religiosa de los Franciscanos cuya remodelación urbana se pretende; entendiendo que en virtud del artículo 26.d del Reglamento de Urbanismo, el ámbito afectado por la nueva ordenación debe incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado. Se remite la definición de su ordenación pormenorizada a la redacción de un documento de planeamiento de desarrollo (PERI) que garantice el cumplimiento de los deberes de equidistribución.

#### ***PERI-8, Industrial***

Se delimita un nuevo sector de suelo urbano no consolidado con uso característico industrial en la entrada de la ciudad por la Carretera de Asturias, que recoge las industrias y asentamientos dispersos existentes localizados entre las dos líneas del ferrocarril, con el objeto de regularizar su situación y garantizar su plena incorporación al tejido urbano.

### **6.2.2. Suelo urbanizable**

Con carácter general se introducen determinaciones de condiciones de desarrollo en algunas fichas que contribuyen a la mejora cualitativa de su ordenación con la implementación de medidas para la protección del paisaje urbano, protección del suelo, etc.

#### ***Iniciativa pública***

Se fija la iniciativa pública para la redacción y tramitación de un cierto número de sectores de suelo urbanizable delimitado residenciales: S-2, S-3, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9 y S-12, apoyándose en la reciente constitución de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo.

**ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCyl**

*Memoria*

El ámbito delimitado aún conteniendo un cierto número de edificaciones no tiene los requisitos para ser considerado como suelo urbano, al amparo de las determinaciones establecidas al efecto en la Ley 5/1999 y el Reglamento de urbanismo, sin embargo podemos constatar que se trata de un asentamiento real y disperso, con algunas edificaciones muy próximas al cauce. Atendiendo a la problemática que supone la constatación de las preexistencias en condiciones diferenciales de legalidad, entendemos que debe ser clasificado como suelo urbanizable con vocación de ser transformado, ya que de hecho ya se ha producido parcialmente esa transformación, habiéndose perdido sus características rústicas originales.

Consideramos que en este caso y a pesar de los riesgos de inundabilidad se debe clasificar como suelo urbanizable delimitado, imponiéndole no obstante las restricciones a la edificación que deriven del comportamiento hidráulico del río.

**7.2.4. Ampliación Hospital Río Carrión ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCYL**

~~La gestión y obtención de los terrenos destinados para ampliación del hospital, señalados en el PGOU como SG-E.4 y SG-E.5, está prevista en el Plan General con cargo al desarrollo del sector de suelo urbanizable delimitado SUZ-12.R.~~

~~En caso de plantearse la necesidad de contar con los terrenos con antelación al desarrollo del citado sector existen mecanismos en la legislación vigente, para la obtención anticipada del suelo destinado a los sistemas generales.~~

~~Según las Órdenes de la Consejería de Fomento se considera posible la clasificación de los terrenos destinados a la ampliación del Hospital como suelo urbano, dejando al parecer abierta la posibilidad a otras posibles clasificaciones. Entendemos al respecto que en este momento no se discute sobre diferentes posibilidades de clasificación, sino si la clasificación como suelo urbanizable que propone el Ayuntamiento se ajusta o no a la legalidad urbanística.~~

~~En este sentido reiterar que el Ayuntamiento de Palencia ha optado por clasificar los terrenos como urbanizables; estos terrenos están ligados a la puesta en carga del suelo urbanizable colindante y profundamente relacionados con el viario (sistema general viario) que sirve de límite al suelo urbanizable, viario que garantizará el correcto funcionamiento del Hospital, sobre el que bascularán las entrada y salida de los futuros usuarios del Hospital comarcal.~~

~~Señalar además la contradicción de los argumentos expresados en este punto con referencia a los argumentados en el punto anterior (zonas inundables); si se consideran los terrenos del sector SUZ S 12 susceptibles de sufrir riesgos de inundación y por tanto se cuestiona su clasificación como suelo urbanizable, no cabría en ningún caso la clasificación como suelo urbano de los terrenos destinados a la ampliación del Hospital **en las mismas condiciones, localización y circunstancias** que los terrenos del SUZ S 12, ya que el interés público adujo no es contemplado en la legislación urbanística como una de las condiciones regladas para la clasificación de suelo urbano.~~

---

Memoria

---

El Ayuntamiento de Palencia ha considerado procedente establecer un porcentaje mínimo de variedad tipológica de un 20% si tipología predominante, y este porcentaje se aumenta y en otros casos se pormenoriza cuando las características del sector lo hacen aconsejable.

**ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCyl**

Así por ejemplo en los sectores SUZ-11, ~~12~~ y 13 se abunda en las características de ese 20%, definiendo expresamente que deben corresponder a viviendas en tipología unifamiliar atendiendo a las preexistencias que se localizan en la zona; y en el sector SUZ-14.R se aumenta el porcentaje estableciendo que un 25% se destinará a vivienda unifamiliar mientras que un 75% se desarrollará en vivienda colectiva en edificación abierta; teniendo en cuenta que el sector se integrará con el tejido existente de viviendas unifamiliares, y considerando que debe existir un porcentaje de vivienda colectiva y que esta debe responder a tipologías que favorezcan la fragmentación de la edificación, proponiendo en consecuencia el bloque abierto.

Cuando no se han establecido otras determinaciones, responde a que realmente desde un criterio técnico se considera que debe ser el documento de planeamiento de desarrollo el que, desde un mayor conocimiento de las potencialidades del sector, lo defina, ya que desde la óptica de la estructura general de la ciudad esta determinación no es relevante.

Reiterar no obstante que el porcentaje establecido responde a criterios técnicos y se encuentra dentro de los límites legales establecidos en la legislación urbanística vigente.

*Índice de integración social*

Con respecto al índice de integración social siguiendo las indicaciones de la Orden de la Consejería de Fomento se revisan los datos correspondientes al índice de integración social, refiriéndolos a la edificabilidad residencial.

*Sistemas Generales*

Se han asignado sistemas generales SG a los sectores donde no figuraban éstos: SUZ-7.AE, SUZ-8.AE, SUZ-9.AE, SUZ-10.AE. En el caso del SUZ-9.AE el sistema general asignado corresponde al sistema general viario SGV-1 tramo 11.2, que se identifica en el plano 4. En el caso de los otros sectores los sistemas generales son interiores, y en este caso se ha especificado gráficamente en la ficha correspondiente.

En el sector de suelo urbanizable que se delimita en Paredes de Monte (SUZ-PdM-1) se define gráficamente la localización del sistema general en la ficha, indicándose además su destino al sistema general de equipamientos.

*SUZ-3.AE*

Se ha modificado el sector de suelo urbanizable **SUZ-3.AE**, en función de la tramitación y gestión, por parte del Ayuntamiento de Palencia en colaboración con la Junta de Castilla y León, de un Centro Logístico, ubicado inicialmente en el ámbito UZPI-6, donde se había aprobado Plan Especial Terminal de Mercancías; este ámbito inicial ha sido ampliado en función de las previsiones técnicas manejadas por ambas instituciones. Así del conjunto de los sectores de suelo urbanizable delimitado: UZPI-6 + SUZ-3.AE se delimitan dos sectores diferenciados SUZ-3.AE.1, coincidente con el ámbito del Centro Logístico definido por la Junta de Castilla y León, y SUZ-3.AE.2.

El Convenio, suscrito entre el Ayuntamiento de Palencia y la Junta de Castilla y León para la ampliación del Centro de Transporte de Mercancías, establece entre otras las cautelas,

**Memoria**

supervisiones, y Comisiones de Seguimiento para que el desarrollo del sector en cuanto a usos, implantación de actividades, etc se ajuste a las determinaciones marco que se desprenden del modelo Cylog.

**Sectores con riesgos de inundabilidad**

Se han introducido determinaciones frente a los riesgos de inundabilidad en los sectores afectados: SUZ-9.R, SUZ-10.R, SUZ-11.R, ~~SUZ-12.R~~ y SUZ-13.R.

**ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCyl**

**7.2.15. FICHAS DE SUELO URBANIZABLE ND DELIMITADO**

Se han ajustado y completado todas las fichas correspondientes a las áreas de suelo urbanizable no delimitado.

**7.2.16. PLANOS**

Se han ajustado las referencias gráficas de los planos territoriales:

- 1. Clasificación de suelo. Estructura Territorial
- 3. Clasificación de suelo. Estructura Territorial y Calificación Global (3.1 y 3.2)

Se han ajustado además los planos:

- 4. Sistemas generales y dotaciones locales
- 7. Calificación pormenorizada
- 10. Unidades Urbanas

Con respecto al plano 4 aclarar que los sistemas generales van identificados con SG, como así se especifica en la leyenda del plano.

*Memoria*

disposición regular de bloques que conforman en su interior espacios deportivos privados, la diversidad de pisos ligados a calle- patio privado, dúplex con terraza jardín, o bien manzana cerrada o semicerrada con espacios libres interiores privados.

- **Zona sur.** En esta zona el Plan General recoge las iniciativas residenciales en marcha que cierran la fachada del río, sectores S-11 y S-12, para los que se prevé tipologías de vivienda unifamiliar. Se completa la fachada sur con las operaciones de remate del tejido urbano, antiguo sector S-13 y terrenos con frente al Camino de la Torrecilla y Carretera de Madrid, donde conviven en la actualidad los usos residenciales e industriales; para esta zona se prevé la consolidación de usos residenciales, apostando por la paulatina desaparición de los usos industriales y de almacenamiento que aún allí se localizan, introduciendo la tipología de edificación abierta.

Finalmente, y como apoyo a la implantación de la Ciudad Universitaria, se prevén desarrollos residenciales ligados a la actividad docente, a un lado y a otro de la Av. de Madrid, que contribuirán a recualificar esta entrada a la ciudad. En la margen izquierda de la carretera, entre ésta y el Río existen graves riesgos de inundabilidad, zonas que se dejan mayormente fuera de los futuros desarrollos, admitiendo en las zonas de conexión la implantación de usos recreativos y, o deportivos. En la margen derecha de la carretera, hoy ocupada parcialmente por instalaciones industriales, principalmente de almacenamiento, se ha optado por su reconversión a residencial con tipologías de edificación abierta en altura que a la vez que sirven de referencia para enfatizar la entrada a la ciudad constituyen una garantía de viabilidad.

- **Zona oeste.** Comprende los terrenos de la margen derecha del río Carrión, situados entre el Camino de San Román y el Hospital Río Carrón, entre el trazado de la nueva ronda oeste y las riberas del río.

La tipología edificatoria residencial prevista para su consolidación, dadas las características de su entorno físico, corresponde a la de vivienda unifamiliar y/ o vivienda colectiva de baja altura (h máxima 4 plantas), que dé como resultado del conjunto de la intervención ocupaciones de densidad media.

En el desarrollo de esta parte de la ciudad hay que tener presente los riesgos de inundabilidad que implican condicionantes, en algunos sectores de cierta intensidad, a la implantación de los usos residenciales. En este sentido se prioriza la puesta en carga de los sectores con menor riesgo.

**ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCyL**

Dentro de la margen derecha se delimitan tres sectores residenciales, el sector S-11 que refuerza el suelo urbano del entorno del Canal, a la vez que contribuirá a crear una fachada digna a la entrada a la ciudad desde el páramo; y los sectores ~~S-12~~ y S-13 que aún soportando riesgos de inundabilidad se asocian a la obtención de los sistemas generales de equipamiento -ampliación del Hospital- y espacios libres de uso público -parque lineal Río Carrión-. Además se han considerado dos áreas de suelo urbanizable no delimitado, limítrofes con las zonas con riesgos de inundabilidad, cuya incorporación al proceso urbano debería condicionarse a la transformación y consolidación de los sectores delimitados.

**CAUDALES DE AVENIDA.**

Período de retorno Río Carrión (años)	Río Carrión	Río Valdeginate	TOTAL
	(m <sup>3</sup> /seg)	(m <sup>3</sup> /seg)	(m <sup>3</sup> /seg)
T = 2,33	121	74	195
T = 5	176	99	275
T = 50	459	236	695
T= 100	526	272	800
T = 500	752	378	1130

Con los datos del estudio hidrológico se han representado gráficamente las zonas inundables para cada hipótesis de avenida.

Como conclusiones a los resultados obtenidos, cabe reseñar las siguientes:

- En la zona correspondiente a la avenida de **50 años** de periodo de retorno, pueden observarse los siguientes daños:
  - ✓ El desbordamiento de la margen derecha aguas arriba de la isla es total, afectando también a las instalaciones deportivas existentes en la margen izquierda inmediatamente antes del Azud de las Once Paradas.
  - ✓ Aguas abajo de la isla, la inundación es generalizada, salvo en la zona donde el terreno se eleva de manera considerable en la margen derecha.
  - ✓ En la zona del Puente de Sandoval, los problemas de sobre elevación de lámina se deben no al estrechamiento de la obra, sino a la brusca elevación del fondo (1,80 m en 50).
- En avenidas de **100 años** de periodo de retorno, la mayor afección se produce en la margen derecha, desde el Puente Mayor hasta la curva del río frente a la Yutera. En la isla Dos Aguas afectaría a las márgenes de la Avenida Ponce de León.

En la margen izquierda las avenidas afectarían a las zonas de borde de los sectores de suelo urbanizable que se encuentran en desarrollo S-11 y ~~S-12~~.

**ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCYL**

- La zona inundable con un periodo de retorno de 500 años afecta a una parte importante de la margen derecha, extendiéndose principalmente en el entorno de la carretera de Villamuriel, y desde el Hospital Río Carrión aguas abajo hasta aproximadamente la cota 730.

## Memoria

Las superficies de suelo para dotaciones locales superan las que resultan de aplicar los estándares anteriores a cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado ordenado son:

Sector	S(Ha)-SG	Dotaciones locales (RU)			Dotaciones locales (PG)		
		S <sub>e</sub> utc	E.Libres	Equipam.	Aparc.	E.Libres	Equipam.
<b>SUNC-1</b>	1.3558	7.992,00	1.198,80	1.198,80	40	3.638,00	1.461,00
<b>SUNC-2</b>	6.3478	52.796,25	7.919,44	7.919,44	264	14.570,00	8.420,00
<b>SUNC-3</b>	2.1244	9.260,50	1.389,08	1.389,08	46	15.741,00	1.396,00
<b>SUNC-4</b>	3.7834	32.497,37	4.874,61	4.874,61	162	4.906,00	4.900,00
	<b>13,5914</b>	<b>102.546,12</b>	<b>15.381,92</b>	<b>15.381,92</b>	<b>513</b>	<b>38.855,00</b>	<b>16.177,00</b>

S(Ha)-SG: superficie del sector excluidos sistemas generales

S<sub>e</sub> (utc): aprovechamiento lucrativo de: sector referido al uso predominante

### 23.2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

#### 23.2.1. Densidad máxima de edificación

En suelo urbanizable delimitado se ha asignado el índice de edificabilidad en base a la relación de cada sector con la ciudad y con el modelo de ocupación previsto, tanto por densidad como por tipología edificatoria.

	S sec+SG	Ssec	E	S <sub>e</sub> total	D viv/Ha
S-1.R	119.308	76.812	0,75	57.609	60
S-2.R	260.787	209.732	0,65	136.326	50
S-3.R	270.236	228.690	0,80	182.952	65
S-4.R	304.800	209.708	0,75	157.281	60
S-5.R	316.603	203.839	0,75	152.879	60
S-6.R	92.817	65.100	0,70	45.570	65
S-7.R	186.741	143.353	0,70	100.347	55
S-8.R	165.274	110.982	0,90	99.884	70
S-9.R	444.884	292.152	0,80	233.722	62
S-10.R	290.748	177.738	0,719	127.794	65
S-11.R	226.133	186.598	0,55	102.629	45
<del>S-12.R</del>	<del>493.042</del>	<del>350.540</del>	<del>0,55</del>	<del>197.197</del>	<del>45</del>
S-13.R	173.041	139.560	0,55	76.758	45
S-14.R	61.513	48.513	0,60	29.108	45
S-PdM-1.R	34.510	33.010	0,50	16.505	40

S sec: superficie del sector excluidos sistemas generales **ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCyl**

SG: superficie de sistemas generales adscritos o incluidos en el sector

E: índice de edificabilidad del sector, excluidos sistemas generales

S<sub>e</sub>: superficie edificable

D: densidad de viviendas por hectárea del sector, excluido el suelo de sistemas generales

	Ss	E	A total	Variedad de usos	A usos
S-11.R	186.598	0,55	102.629	VCL(50%s/R)	46.183,01
				VCP(23%s/R)	21.244,18
				VUL(27%s/R)	24.938,82
				OU(10%)	10.262,89
<del>S-12.R</del>	<del>358.540</del>	<del>0,55</del>	<del>197.197</del>	<del>VCL(52%s/R)</del>	<del>97.415,32</del>
				<del>VCP(27%5/R)</del>	<del>50.581,03</del>
				<del>VUL(21%5/R)</del>	<del>39.340,80</del>
				<del>OU(5%)</del>	<del>9.859,85</del>
<del>S-13.R</del>	<del>139.560</del>	<del>0,55</del>	<del>76.758</del>	<del>VCL(52%5/R)</del>	<del>37.918,15</del>
				<del>VCP(27%5/R)</del>	<del>19.688,43</del>
				<del>VUL(21%5/R)</del>	<del>15.313,22</del>
				<del>OU(5%)</del>	<del>3.837,90</del>
S-14.R	48.513	0,60	29.108	VCL(48%5/R)	13.273,16
				VCP(26%5/R)	7.189,63
				VUL(26%5/R)	7.189,63
				OU(5%)	1.455,39
S-PdM-1.R	358.540	0,55	197.197	VUL(78%5/R)	12.230,21
				VCP(11%5/R)	1.724,77
				VUP(11%5/R)	1.724,77
				OU(5%)	825,25

**Sectores de actividades económicas**

	Ss	E	A total	Variedad de usos	A usos
S-1.AE	60.312	0,55	33.172	IN(55%)	18.244,38
				TER(45%)	14.927,22
S-2.AE	787.666	0,60	472.600	IND(70%)	330.819,72
				TER(30%)	141.779,88
S-3.AE.1	198.023	0,50	99.012	IN(70%)	69.308,05
				TER(30%)	29.703,45
S-3.AE.2	67.038	0,50	33.519	IN(70%)	23.463,30
				TER(30%)	10.055,70
S-4.AE	208.958	0,50	104.479	IN(75%)	78.359,25
				TER(25%)	26.119,75
S-5.AE	377.786	0,50	188.893	IND(30%)	56.667,90
				TER(30%)	56.667,90
				EQprv(40%)	75.557,20
S-6.AE	601.436	0,50	300.718	IND(75%)	225.538,50
				TER(25%)	75.179,50
S-7.AE	318.950	0,80	255.160	IND(20%)	153.096,00
				TER(80%)	102.064,00
S-8.AE	771.358	0,60	462.815	IND(60%)	277.668,88
				TER(40%)	185.125,92

*Memoria*

Sector	% VPP s/ edificabilidad residencial
S-1.R	VCP (23%)
S-2.R	VCP(34%)
S-3.R	VCP(90%)
S-4.R	VCP(28%)
S-5.R	VCP(23%)
S-6.R	VCP(23%)
S-7.R	VCP(34%)
S-8.R	VCP(34%)
S-9.R	VCP(23%)
S-10.R	VCP(23%)
S-11.R	VCP(23%)
<del>S-12.R</del>	<del>VCP(77%)</del>
S-13.R	VCP(27%)
S-14.R	VCP(26%)
S-PdM-1.R	VUP(11%)+ VCP(11%)



ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCyL

Memoria**SUELLO URBANIZABLE DELIMITADO**

SUZD	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS	
	EXISTENTE	PROPUESTO	EXISTENTE	PROPUESTO
SG-EL-1.1	23.519			
SG-EL-1.3		29.781		
SG-EL-1.4.a		3.700		
SG-EL-1.4.b		28.000		
SG-EL-1.7		94.765		
SG-EL-1.8		64.406		
SG-EL-1.9		17.335		
SG-EL-1.10		32.296		
SG-EL-2.1		51.000		
SG-EL-2.3		95.018		
SG-EL-3.1		95.092		
SG-EL-3.2		33.903		
SG-EL-3.3		20.000		
SG-EL-5.1		19.450		
SG-EL-5.2		54.045		
SG-EL-7		13.000		
SG-CC		22.775		
SG-E-1				54.292,00
SG-E-1A				2.858,28
SG-E-2				60.326,00
SG-E-3				36.281,98
SG-E-3A				1.505,74
SG-E-4				39.028,00
SG-E-4A				15.489,00
SG-E-5				22.730,00
SG-E-6				4.000,00
SG-E-7				78.861,00
SG-E-8				38.118,00
SG-E-9				76.088,00
SG-E-10				189.594,00
TOTAL SUZD	23.519,00	674.566,00	0,00	619.172,00

SE INTRODUCE LAS NUEVAS PARCELAS SG-E-1A, SG-E-3, SG-E-3A, SG-E-4 y SG-E-4A, ESTAS CUATRO ÚLTIMAS FRUTO DE LA DIVISIÓN DE LAS ANTIGUAS SGE-3 y SGE-4.

## TOMO II. NORMATIVA URBANÍSTICA.

## **2. Suelo urbanizable delimitado**

El Plan General delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - SUZD-1.R .....                           | Residencia          |
| - SUZD-2.R .....                           | Residencia          |
| - SUZD-3.R .....                           | Residencia          |
| - SUZD-4.R .....                           | Residencia          |
| - SUZD-5.R .....                           | Residencia          |
| - SUZD-6.R .....                           | Residencia          |
| - SUZD-7.R .....                           | Residencia          |
| - SUZD-8.R .....                           | Residencial         |
| - SUZD-9.R .....                           | Residencial         |
| - SUZD-10.R .....                          | Residencial         |
| - SUZD-11.R .....                          | Residencial         |
| - SUZD-12.R .....                          | Residencial         |
| <b>ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCyL</b> |                     |
| - SUZD-13.R .....                          | Residencial         |
| - SUZD-14.R .....                          | Residencial         |
| - SUZD-PdM.1.R .....                       | Residencial         |
| - SUZD-1.AE .....                          | Actividad económica |
| - SUZD-2.AE .....                          | Actividad económica |
| - SUZD-3.AE.1 .....                        | Actividad económica |
| - SUZD-3.AE.2 .....                        | Actividad económica |
| - SUZD-4.AE .....                          | Actividad económica |
| - SUZD-5.AE .....                          | Actividad económica |
| - SUZD-6.AE .....                          | Actividad económica |
| - SUZD-7.AE .....                          | Actividad económica |
| - SUZD-8.AE .....                          | Actividad económica |
| - SUZD-9.AE .....                          | Actividad económica |
| - SUZD-10.AF .....                         | Actividad económica |
| - <b>SUZD-SGE 3/3A</b>                     | <b>Equipamiento</b> |

La ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, asignación de sistemas generales, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

a delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable delimitado, a los efectos establecidos en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

Para el desarrollo de cada sector, cuando el Plan General no contenga la ordenación pormenorizada, será necesaria la redacción de un Plan Parcial.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarroilarán y cambiarán de escala de trabajo respecto de la del Plan General, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento urbanístico.

## TOMO VI: MEMORIA VINCULANTE. GESTIÓN.

*Gestión y ejecución***4. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**

El suelo urbanizable clasificado por el Plan General de Ordenación Municipal está incluido en alguna de las siguientes situaciones en relación con el régimen jurídico aplicable:

**4.1. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

Está integrado por los terrenos de suelo urbanizable, que en desarrollo del modelo territorial establecido por el Plan, se han delimitado para su urbanización.

El Plan General distingue las siguientes situaciones:

- **Suelo urbanizable con planeamiento incorporado (UZPI)**, constituido por sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial redactado con arreglo al Plan General que se revisa y en ejecución. Se mantienen las determinaciones previstas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, con modificaciones puntuales en su caso.

Se incorporan los siguientes sectores:

- UZPI 1.R Sector 3 .....Residencial
- UZPI 2.R Sector 8 .....Residencial
- UZPI 3.R Área 7 .....Residencial
- UZPI 4.R Sector 11 .....Residencial
- UZPI 5.R Sector 12 .....Residencial
- UZPI 6. PE Centro logístico .....A. económicas

Las determinaciones relativas a gestión y ejecución serán las establecidas por los correspondientes planes parciales para cada uno de los sectores.

- **Suelo urbanizable delimitado**, constituido por los terrenos de suelo urbanizable delimitados por el Plan General y para los que será necesaria la redacción del planeamiento de desarrollo en los plazos establecidos por este Plan General.

Se delimitan los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- | <b>- SUZD-SGE 3/3A</b> | <b>Equipamiento</b> |
|------------------------|---------------------|
| - SUZD-1.R .....       | Residencial         |
| - SUZD-2.R .....       | Residencial         |
| - SUZD-3.R .....       | Residencial         |
| - SUZD-4.R .....       | Residencial         |
| - SUZD-5.R .....       | Residencial         |
| - SUZD-6.R .....       | Residencial         |
| - SUZD-7.R .....       | Residencial         |
| - SUZD-8.R .....       | Residencial         |
| - SUZD-9.R .....       | Residencial         |
| - SUZD-10.R .....      | Residencial         |
| - SUZD-11.R .....      | Residencial         |
| - SUZD-12.R .....      | Residencial         |
| - SUZD-13.R .....      | Residencial         |

**ANULADO POR SENTENCIA 492/12 TSJCyl**

## TOMO VIII. PROGRAMACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO.

### 3 Actuaciones previstas

#### 3.1 PGOU

##### 3.1.1 Usos del suelo en las edificaciones

- Según lo que dicta el PGOU el suelo urbanizable delimitado dedicado a uso residencial esta determinado por 15 sectores. La superficie total incluidos los sistemas generales de los 15 sectores es de 3.440.437 m<sup>2</sup> con un área edificable de 1.717.310 m<sup>2</sup> que podría suponer la construcción de hasta 13.984 viviendas.

**Tabla 1: Datos concernientes a los sectores residenciales**

Sectores Residenciales	S sec+SG m <sup>2</sup> (1)	Superficie Edificable	A lucrat. Ponderado m <sup>2</sup> (2)	Nº máx. viviendas
<b>S-1.R</b>	119.308	57.609	48.968	461
<b>S-2.R</b>	260.787	136.326	109.061	1.049
<b>S-3.R</b>	270.236	182.952	217.713	1.601
<b>S-4.R</b>	304.800	157.281	134.475	1.258
<b>S-5.R</b>	316.603	152.879	134.534	1.223
<b>S-6.R</b>	92.817	45.570	38.735	423
<b>S-7.R</b>	186.741	100.347	80.278	788
<b>S-8.R</b>	165.274	99.884	79.907	777
<b>S-9.R</b>	444.884	233.722	198.663	1.811
<b>S-10.R</b>	290.748	127.794	112.458	1.155
<b>S-11.R</b>	226.133	102.629	94.932	840
<b>S-12.R</b>	493.042	197.197	193.253	1.613
<b>S-13.R</b>	173.041	76.758	75.223	628
<b>S-14.R</b>	61.513	29.108	28.526	218
<b>S-PdM-1.R</b>	34.510	17.255	17.255	138
<b>Total</b>	<b>3.440.437</b>	<b>1.717.310</b>	<b>1.563.979</b>	<b>13.984</b>

(1) Superficie del sector incluidos los sistemas generales(intiores y exteriores)

(2) Aprovechamiento lucrativo ponderado

SECTOR SUZ-12.R  
ANULADO POR  
SENTENCIA 492/2012  
TSJ CyL

TOTAL MODIFICADO  
POR ANULACIÓN  
SECTOR SUZ-12.R

En el caso del suelo urbanizable no destinado a un uso residencial:

- Para **actividades económicas** la superficie total edificable se eleva a 1.958.365 m<sup>2</sup>
- Para **equipamientos** la superficie total edificable es de 188.893 m<sup>2</sup>

TOTAL: 3.933.479 1.914.507 1.757.232 15.597

TOTAL MODIFICADO  
POR ANULACIÓN  
SECTOR SUZ-12.R

### 3.1.2 Sistemas Generales

Todos los Sistemas Generales están adscritos o asociados a un sector residencial salvo raras excepciones. Se distinguen cuatro tipos de categorías:

**Viarios:** Representan un área perimetral del municipio de Palencia con lo que se utilizarán como vías de Acceso/Salida de la ciudad. Por este motivo todos los viarios serán calzadas de anchas dimensiones con firme asfaltado

**Espacios Libres:** Serán zonas verdes, parques, áreas recreativas...

**Equipamientos:** Se recogen en el Plan General de Ordenación Urbana

**Ampliación Cementerio de Palencia:** Lo catalogaremos como Sistema General de equipamientos aunque tenga determinadas características no convencionales dentro de un Sistema General de Equipamientos.

Código SG	Sistema General	Superficie m2 SG (Internos y Externos)	
SG-E-1		54.292,00	INCLUSIÓN DE SGE-1
SG-E-1A		2.858,28	POR AUSENCIA EN TABLA VIGENTE
SG-E-2		60.326,00	
SG-E-3		36.281,98	
SG-E-3A		1.505,74	
SG-E-4		39.028,00	
SG-E-4A	EQUIPAMIENTOS	15.489,00	INCLUSIÓN DE SGE-1A
SG-E-5		22.730,00	POR NUEVA CREACIÓN
SG-E-6		4.000,00	
SG-E-7		78.861,00	
SG-E-8		38.118,00	
SG-E-9		76.088,00	
SG-E-10		189.594,00	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>		<b>619.172,00</b>	DIVISIÓN DE LAS PARCELAS SGE-3 y SGE-4
SG EL-1.8		64.406	
SG EL-13.b		10.597	
SG-EL-1.10		32.296	
SG-EL-1.3		29.781	
SG-EL-1.4.a		3.700	
SG-EL-1.4.b		28.000	
SG-EL-1.7		94.765	
SG-EL-1.9		17.335	
SG-EL-13.c	Espacios Libres	3.570	
SG-EL-14.b		3.531	
SG-EL-2.1		51.000	
SG-EL-2.3		95.018	
SG-EL-3.1		95.092	
SG-EL-3.2		33.903	
SG-EL-3.3		20.000	
SG-EL-5.1		19.450	
SG-EL-5.2		54.045	
SG-EL-6		13.000	
<b>Total Espacios Libres</b>		<b>669.489</b>	
SG EL-15.CC.b	Canal de Castilla	21.883	
SG-CC		22.775	

Código SG	Sistema General	Superficie m2 SG(Internos y Externos)
	<b>Total Canal de Castilla</b>	<b>44.658</b>
SGV-1 1.1		45.654
SGV-1 1.2		39.340
SGV-1 1.3		16.760
SGV-1 1.4(1)		50.665
SGV-1 1.5		21.648
SGV-1 1.6		10.200
SGV-1 1.7		8.180
SGV-1 1.8		28.325
SGV-1 1.9		23.222
SGV-1 1.10		14.324
SGV-1 1.11		18.164
SGV-1 1.12		36.388
SGV-1 1.13		7.717
SGV-1 1.14		5.270
SGV-2 2.1		8.193
SGV-2 2.2		22.450
SGV-3 1		18.245
SGV-3 2		4.569
	<b>Total Viario</b>	<b>379.314</b>
	<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>1.712.632,00</b>

(1) La urbanización en el SGV-1.4 corresponde 50% al Ayto y 50% a la JCyl

**TOTAL SISTEMAS GENERALES MODIFICADO POR INCLUSIÓN DEL SGE-1, QUE NO FIGURABA EN EL LISTADO. LA REDUCCIÓN DE SUPERFICIE DEL SGE-3 SE VE COMPENSADA EXACTAMENTE CON LA CREACIÓN DE LA NUEVA PARCELA SGE-1A.**

## 4 Elementos a considerar para la evaluación del modelo económico-financiero

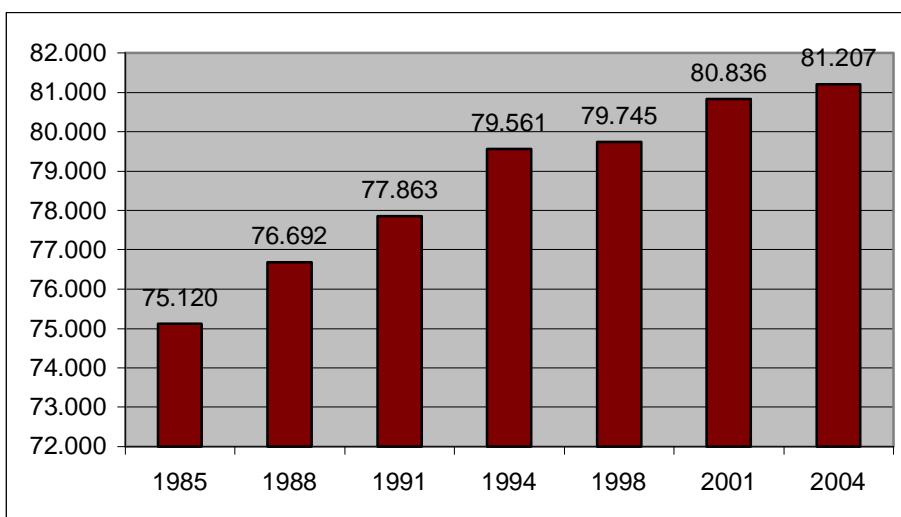
### 4.1 Población

Es la variable más significativa para realizar una estimación lo más aproximada posible de los presupuestos del ayuntamiento en los años en los que se desarrollará el PGOU. En un municipio, cuanto mayor es su nivel poblacional mayores son sus gastos y también mayores son sus ingresos. En el término municipal de Palencia en el año 2004 y tomando como fuente el Instituto Nacional de Estadística la población ascendía a 81.207 habitantes. La evolución de la población entre los años 1985 y 2001 es la que a continuación mostramos en la tabla.

**Tabla 3: Población 1985-2004**

Años	Habitantes
1985	75.120
1988	76.692
1991	77.863
1994	79.561
1998	79.745
2001	80.836
2004	81.207

Fuente: INE, Banco de datos Tempus y elaboración propia

**Gráfico 2: Población Palencia 1985-2004**

En casi 20 años el número de habitantes ha crecido un 8% si tomamos como años de referencia 1985 y 2004. Esto significa que si calculásemos la tasa anual acumulada para el periodo en cuestión, la cifra es de 0,410919%, es decir, este es el crecimiento medio que Palencia ha incrementado su población cada año respecto al año anterior. Estos cálculos nos pueden servir para hacer una proyección de futuro hasta el año 2016, pero deberemos considerar además, como el fenómeno de la inmigración repercute en los años venideros.

#### **4.2 Estimación de la población en los próximos años**

Esta estimación se basará en un **criterio conservador** ya que no se tendrá en cuenta el presumible crecimiento de la población originado por las viviendas construidas en el PGOU. Por tanto esta cifra nos servirá, desde una perspectiva pesimista, de base de cálculo para estimar la recaudación de los impuestos.

La estimación de la población contempla el incremento de la natalidad, similar al nacional del año 2000, y un saldo migratorio positivo y en aumento.

**Tabla 4: Saldo migratorio para el periodo 96-2001**

	1996	1998 <sup>1</sup>	1999	2000	2001
Altas	1.746	2.686	1.880	1.885	2.047
Bajas	1.529	1.301	1.499	1.669	1.494
Saldo Migratorio	217	1.385	381	216	553

Fuente: Ayuntamiento de Palencia

(1) Los datos de este año recogen también los del 97 en que no se hizo rectificación del Padrón

El modelo calcula la población futura con un horizonte temporal de 5 años. Para estimar la población en un plazo superior a esta cifra, habrá que aplicar el modelo cuantas veces sea necesario. La formulación matemática del modelo es la siguiente:

$$P_{t+5} = P_t + (a P_t - b P_t) + M_{(1996-2001)}$$

a = Tasa bruta esperada de natalidad para el periodo, en función de la existente en el 2000 en España.

b = Tasa bruta de mortalidad para el periodo, en función de la existente en el 2000 en España

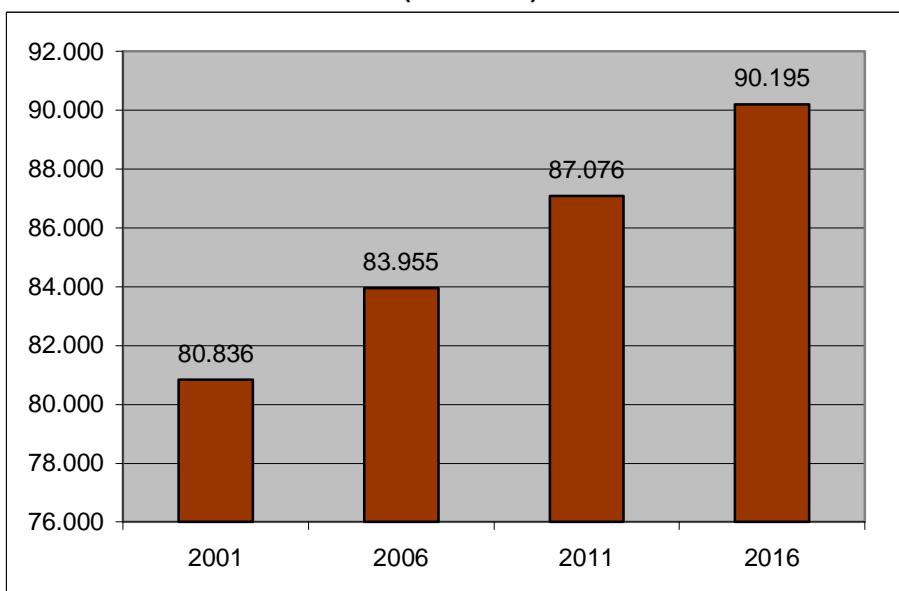
M = Migración Neta para el periodo considerado, teniendo en cuenta la existente en el municipio de Palencia entre los años 1996 y 2001.

P= Población

**Tabla 5: Población estimada (2006-2016)**

Años	Población
2001	80.836
2006	83.955
2011	87.076
2016	90.195

La población estimada para el 2016 se cuantificaría en 90.195 habitantes. La tasa anual acumulada del 2006 al 2016 sería de 0,720%.

**Gráfico 3: Población estimada(2006-2016)**

#### **4.3 Viviendas**

El número de viviendas y locales comerciales esta directamente relacionado con la población. En el plan General de Ordenación urbana se estima la construcción de un gran número de viviendas con lo que el nivel de ingresos por impuestos directos e indirectos aumentará considerablemente. Es otra variable sumamente importante. A continuación podemos observar los datos de edificios locales y viviendas para los años 1990, 1991 y 2001.

**Tabla 6: Edificios y viviendas en 1990,1991 y 2001**

FECHA	1990		1991	2001		
TIPO	EDIFICIOS	LOCALES	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS	LOCALES
PALENCIA	5.895	4.800	28.863	6.715	36.994	5.562

Fuente: Junta Castilla y León

#### **4.4 Crecimiento del Producto Interior Bruto**

Este dato será una referencia a la hora de estimar la demanda de determinados servicios públicos o simplemente como ratio para conocer aumentos o disminuciones de la presión fiscal. En las proyecciones de futuro que realizaremos esta variable tiene un alto poder explicativo dada su elevada correlación con la renta disponible. Se estimará en función de los últimos datos publicados al respecto y de las proyecciones económicas previstas por diversos organismos aunque la principal fuente de información serán las estimaciones del Fondo Monetario Internacional.

#### **4.5 Inflación**

Ejercerá como factor de actualización en determinadas partidas presupuestarias. Se estimará un valor para los próximos años en función del grado de inflación de los últimos años con alguna matización dependiendo de las proyecciones económicas previstas por diferentes entes.

#### **4.6 Comportamiento de bases fiscales**

Entendemos por tales al conjunto de bases imponibles sobre las que van a aplicarse los tipos que apliquen las autoridades locales.

#### **4.7 Presión fiscal**

El aumento de la presión fiscal provocará un incremento en la recaudación por habitante. No obstante la fiscalidad en el sector local establece unos topes en las subidas que provocan bastantes limitaciones

#### **4.8 Coste del dinero ajeno.**

Esta variable será fundamental para el cálculo de los costes financieros. Del valor de este coste dependerá la política de endeudamiento.

### **5 Construcción del Modelo**

Para la construcción del modelo se han utilizado las siguientes fórmulas que a continuación expondremos.

#### **5.1 Ingresos**

##### **5.1.1 Impuestos directos**

$$ID_n = [(ID_{n-1}/SVIV_{n-1}) SVIV_n]^* BFA]$$

Siendo:

$ID_n$  Impuestos directos ejercicio n (Derechos reconocidos previstos en cap. I de Pto. de Ingresos).

$ID_{n-1}$ : Ídem del ejercicio n-1.

$SVIV_{n-1}$ : Parque de viviendas estimado en el ejercicio n-1.

$SVIV_n$ : Ídem en el ejercicio n

BFA: Incremento de bases fiscales como consecuencia de actualización

### 5.1.2 Impuestos indirectos

$$IID_n = [(IID_{n-1}/SVIVN_{n-1}) SVIVN_n] * IPC_n$$

Siendo:

$IID_n$  Impuestos indirectos ejercicio n

$ID_{n-1}$ : Ídem del ejercicio n-1.

$SVIVN_{n-1}$ : Parque de viviendas estimado en el ejercicio n-1.

$SVIVN_n$ : Ídem en el ejercicio n

$IPC_n$ : Valor del IPC en el año n

No todos los impuestos indirectos están relacionados con la nueva construcción de viviendas pero como el impuesto más importante es el relativo a la construcción hacemos la asunción de que este modelo servirá para actualizar los otros impuestos indirectos.

### 5.1.3 Tasas

$$Tasas_n = [(TASAS_{n-1}/SVIV_{n-1}) * SVIV_n] * PIB$$

PIB= Crecimiento del producto interior bruto

De cálculo similar a los impuestos directos.

### 5.1.4 Transferencias corrientes

$$TR_n = (TR_{n-1}/POB_{n-1}) POB_n * IPC_n * F_{actualización}$$

siendo:

$TR_n$ : Transferencias corrientes percibidas en el ejercicio n.

$POB_n$ : Población de derecho estimada en n.

$IPC_n$ : Actualización dual del volumen de transferencias per capita con el IPC.

$F_{actualización}$ : Factor de actualización

**5.1.5 Ingresos patrimoniales**

$$IPAT_n = IPAT_{n-1} * IPC_n$$

Se prevé una simple actualización contra la erosión monetaria al por menor para los ingresos patrimoniales de naturaleza corriente

**5.1.6 Enajenación de Inversiones Reales**

Este valor representará aproximadamente el 10% de los presupuestos anuales. Puede ser este porcentaje ligeramente superior en algunos años e inferior en otros.

**5.1.7 Transferencias de Capital**

Aplicaremos un factor de actualización a los datos del ejercicio anterior. Se actualizará en función la evolución que haya tenido esta partida en los últimos años.

**5.1.8 Activos Financieros**

Supondremos que los ingresos por este capítulo se mantendrá constante con un factor corrector muy bajo.

**5.1.9 Pasivos Financieros**

Dependerá de cuando y cuánto dinero se ingrese derivado de la financiación externa (créditos de entidades bancarias)

**5.2 Gastos****5.2.1 Gastos de Personal**

Se actualizarán con el IPC del año

**5.2.2 Gastos de bienes corrientes y servicios**

Se incrementarán utilizando el factor de crecimiento del PIB

**5.2.3 Gastos Financieros**

Serán consecuencia directa del nivel de deuda que tenga el municipio. En nuestro modelo financiero, asumiremos que estos gastos serán la suma de las anualidades teóricas de los diferentes créditos vigentes. Las anualidades teóricas serán fruto de aplicar el método de amortización francés.

#### **5.2.4 Transferencias Corrientes**

Se calculan de la misma manera que las Transferencias Corrientes de los Ingresos solamente que sin factor de actualización.

#### **5.2.5 Inversiones Reales**

Vendrán determinadas por el PGOU y por la cantidad disponible para financiar otros proyectos.

#### **5.2.6 Transferencia de Capital**

Se utilizará un factor de actualización inferior al de las transferencias de los ingresos, ya que esta partida ha tenido un fuerte crecimiento en los últimos años.

#### **5.2.7 Activos Financieros**

Supondremos que esta partida se mantendrá constante con un factor corrector muy bajo

#### **5.2.8 Pasivos Financieros**

Su valor se calculará a partir de la amortización que se realice de la deuda.

### **5.3 Equilibrio presupuestario**

Una premisa, que trataremos de cumplir, es que la suma total de los ingresos, sea igual a la suma total de los gastos, esto es, que exista un equilibrio financiero. Intentaremos mantener este principio ajustándonos a la realidad económica-financiera de Palencia

## **6 Requisitos en la Financiación**

### **6.1 Ley endeudamiento**

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, es la base del sistema de financiación local. Esta norma refunde la legislación al tiempo que incluye las recientes reformas instrumentadas a través de la Ley 51/2002, de 27 de diciembre y de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, que han tenido incidencia tanto en el ámbito financiero como en el ámbito tributario.

Las notas fundamentales en relación con la reforma de la Financiación Local son las siguientes:

- 1) Se garantiza la suficiencia financiera de las Corporaciones Locales. (Ayuntamientos, Diputaciones, Cabildos y Consejos), compatible con la supresión desde 2003 del Impuesto sobre Actividades Económicas (el segundo impuesto local en importancia recaudatoria, por detrás del Impuesto sobre Bienes Inmuebles) para más del 92% de los contribuyentes.
- 2) Se reconoce a los Ayuntamientos mayor capacidad para desarrollar políticas tributarias, pueden subir o bajar los tipos impositivos de sus impuestos y establecer beneficios fiscales potestativos, esto es, mayor corresponsabilidad fiscal municipal.
- 3) Se diseña un sistema definitivo de financiación, recogiendo en la Ley las variables y ponderaciones que definen la financiación municipal, de tal forma que se convierta en un sistema estable en el tiempo.
- 4) Por último, a las provincias y a los municipios que sean capitales de provincia o de Comunidad Autónoma, ó que tengan más de 75.000 habitantes, se les cede una parte del IRPF, del IVA y de los impuestos especiales sobre alcoholes, hidrocarburos y labores del tabaco (entre el 1% y el 2%, aproximadamente, dependiendo del impuesto y de si se trata de un municipio ó una provincia). Esta cesión de impuestos estatales, al estar integrada en la parte financiera de la reforma, entrará en vigor desde 2004.

## **6.2 Capacidad de endeudamiento**

### **6.2.1 Aspectos legales**

Las Administraciones Locales españolas pueden recurrir al crédito a largo plazo (más de un año) para financiar inversiones, así como para otras finalidades como dotar de capital a las empresas públicas dependientes, refinanciar las deudas preexistentes, etc. Igualmente pueden recurrir al crédito a corto plazo para financiar desfases producidos en la tesorería local, como consecuencia de desajustes temporales entre las corrientes de ingresos y gastos de cada ejercicio económico. Los gobiernos locales pueden endeudarse libremente, con las limitaciones establecidas por la Ley. Estas limitaciones definen los casos en que el endeudamiento ha de ser autorizado por el Ministerio de Economía y Hacienda o por la Comunidad Autónoma correspondiente. Para llevar a cabo estas operaciones será preciso, en ciertos casos AUTORIZACIONES DE OPERACIONES.

Obligatoriamente se necesitará de autorización previa según **el artículo 53 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004**, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, cuando se produzca algunas de las siguientes situaciones:

- El ahorro neto de la entidad sea negativo. Dicho ahorro se calcula a partir de la última liquidación presupuestaria. Se determina deduciendo al conjunto de los ingresos

corrientes(capítulos 1 a 5 de ingresos), los capítulos 1,2 y 4 de gastos corrientes, sin considerar las obligaciones reconocidas financiadas con remanente de tesorería, y la anualidad teórica de las operaciones contratadas y de la prevista. La solicitud de la autorización habrá de ir acompañada del correspondiente plan de Saneamiento.

- El saldo de la Deuda Viva de la entidad y sus entes dependientes supere el 110% de los derechos reconocidos netos calculados de forma consolidada.

Un último aspecto legal que tendremos en cuenta en la financiación, es el objetivo de estabilidad presupuestaria recogido en la Ley 18/2001(Ley General de Estabilidad Presupuestaria) de 12 de Diciembre que remite al "Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales). Si adaptamos este texto a las Haciendas Locales podemos sintetizar en que la suma de los capitales amortizados en el último ejercicio vinculados a financiación ajena, supondrán la cantidad máxima que se podrá solicitar como crédito o préstamo en el presente ejercicio

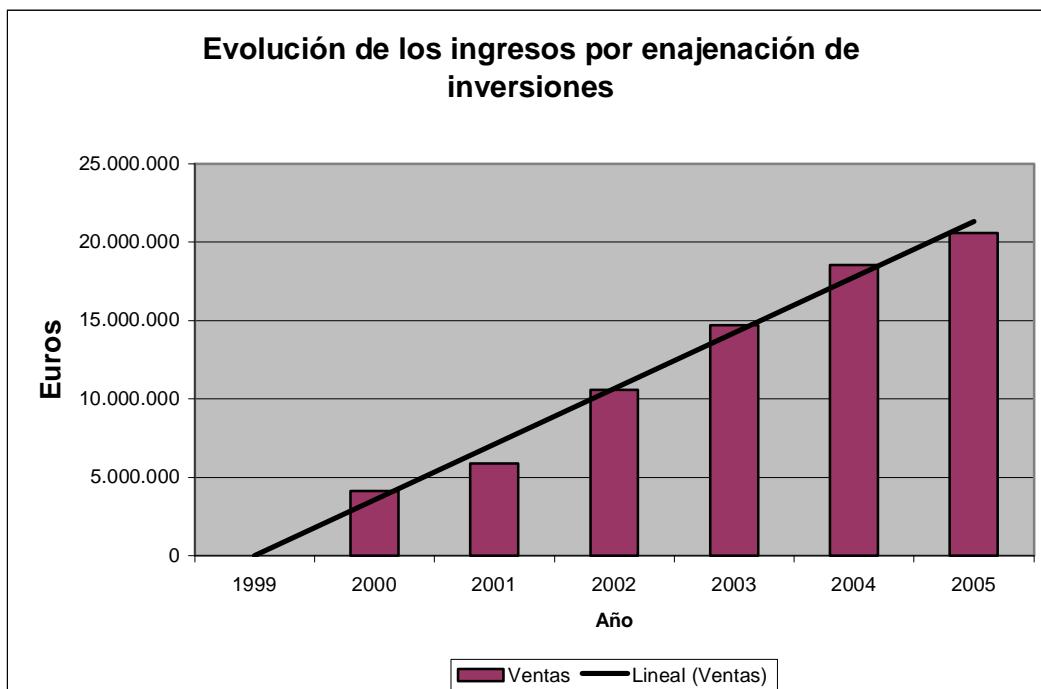
### **6.2.2 Ahorro bruto**

Destacaremos para finalizar este punto que existe otra variable al margen del ahorro neto que mide de otra manera la capacidad de ahorro del Ayuntamiento. Estamos hablando del margen de ahorro bruto que se define como la diferencia entre los Ingresos Corrientes y los Gastos corrientes. Refleja la capacidad del Ayuntamiento para generar excedentes derivados de las partidas corrientes que son las partidas más estables con menor grado de incertidumbre en el presupuesto municipal. Por tanto será una variable muy significativa para realizar un análisis de la financiación.

## **6.3 Situación Financiera en la actualidad en el Ayuntamiento de Palencia**

### **6.3.1 Análisis de los Ingresos Extraordinarios**

Uno de los principales problemas que nos encontramos cuando queremos evaluar la capacidad de financiación que pueda tener el Ayuntamiento de Palencia es el elevado peso, que tienen los ingresos extraordinarios y más concretamente los ingresos por enajenación por inversiones reales(Capítulo 6 de los ingresos presupuestarios). En el 2005 estos ingresos presupuestados casi llegan a los 21 millones de euros, lo que supone cerca de un 28% de la financiación. Si analizamos los años anteriores a partir de 1999 podemos observar el incremento espectacular de esta partida presupuestaria. Por tanto, estamos en disposición de afirmar que los presupuestos de los últimos años han dependido de los ingresos extraordinarios.

**Gráfico 4: Evolución de los ingresos extraordinarios**

### **6.3.2 Nivel de endeudamiento y ahorro neto basados en la liquidación del ejercicio correspondiente al 2004 con fecha 1 de Diciembre de 2005**

Según datos del Ayuntamiento los derechos liquidados en el último ejercicio(Capítulos del 1 al 5 de los ingresos de los presupuestos) se elevan a 47.443.996,67 € mientras que las obligaciones reconocidas netas(Capítulos 1, 2 y 4 de los gastos presupuestarios) suponen 41.160.522,65€ . El ahorro neto resultante es de 651.554,26€ ,que es la diferencia entre las dos cifras anteriores reseñadas, minoradas por las anualidades teóricas de amortización(5.631.919,76 €).

En cuanto al nivel de endeudamiento en función de los derechos liquidados, el volumen total del capital vivo de las operaciones de crédito vigentes a corto y largo plazo, incluyendo el importe de las operaciones proyectadas, se cifra en 40.266.648,95€ El 110% de los derechos liquidados supondrían 53.385.262,68 € con lo que el margen para nueva deuda sería de 13.118.613,73€ Estos datos ponen de manifiesto que el nivel de endeudamiento en el que se encuentra el Ayuntamiento de Palencia es de un 75,43%.

**Tabla 7: Datos financieros 2004**

<b>Resumen datos financieros basados en la liquidación del 2004</b>	
<b>CALCULO DEL AHORRO NETO(1)</b>	
Derechos liquidados(Capítulos 1 a 5)	47.443.996,67 €
Remanente de ejercicios anteriores que financian las obligaciones del capítulo 1,2 y 4	1.149.707,80 €
Obligaciones reconocidas	42.310.230,45 €
Obligaciones reconocidas netas	41.160.522,65 €
Anualidad Teórica amortización(2)	5.631.919,76 €
<b>Ahorro neto</b>	<b>651.554,26 €</b>
<b>CALCULO DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO(3)</b>	
Derechos liquidados	48.532.056,98 €
110% derechos liquidados	53.385.262,68 €
Capital Vivo(4)	40.266.648,95 €
<b>Margen nueva deuda</b>	<b>13.118.613,73 €</b>
Endeudamiento %	75,43%

Fuente: Ayuntamiento de Palencia

(1)Para el cálculo del ahorro neto se opera con los derechos liquidados únicamente del Ayuntamiento. Para el cálculo del nivel de endeudamiento se utilizan los derechos liquidados del Ayuntamiento y del Patronato.

(2)Los tipos de interés aplicados por el Ayuntamiento para los capitales vivos se han basado en el euribor del 1 de Diciembre con excepciones puntuales

(3)Para el cálculo del nivel de endeudamiento se utilizan los derechos liquidados del Ayuntamiento y del Patronato.

(4) Capitales vivos a 1 de Diciembre de 2005

## 7 Programación del PGOU

La programación del suelo urbanizable delimitado(SUZD), del suelo urbano no consolidado (SUNC) y del suelo urbano consolidado-actuaciones aisladas (SUC) es la que a continuación se muestra en le siguiente cuadro:

**Tabla 8: Programación en el suelo urbanizable delimitado**

Código	Calificación	Año <sup>(1)</sup>	Iniciativa
S-1.R	Residencial	2	Privada
S-2.R	Residencial	4	Pública
S-3.R	Residencial	2	Pública
S-4.R	Residencial	8	Privada
S-5.R	Residencial	4	Pública
S-6.R	Residencial	8	Pública
S-7.R	Residencial	6	Pública
S-8.R	Residencial	4	Pública
S-9.R	Residencial	6	Pública
S-10.R	Residencial	2	Privada
S-11.R	Residencial	6	Privada
<del>S-12.R</del>	Residencial	<del>4</del>	<del>Pública</del>
S-13.R	Residencial	8	Privada
S-14.R	Residencial	2	Privada
S-PdM-1.R	Residencial	8	Privada
S-1.AE	Actividades económicas	6	Privada
S-2.AE	Actividades económicas	2	Pública
S-3.AE	Actividades económicas	6	Pública
S-4.AE	Actividades económicas	4	Privada
S-5.AE	Actividades económicas	8	Privada

**SECTOR SUZ-12.R  
ANULADO POR  
SENTENCIA 492/2012  
TSJ CyL**

**INCLUSIÓN NUEVO  
SECTOR SGE-3/3A**

Código	Calificación	Año <sup>(1)</sup>	Iniciativa
S-6.AE	Actividades económicas	8	Privada
S-7.AE	Actividades económicas	4	Pública
S-8.AE	Actividades económicas	4	Pública
S-9.AE	Actividades económicas	6	Privada
S-10.AE	Actividades económicas	8	Privada

<sup>(1)</sup> Aprobación Plan Parcial

**Tabla 9: Programación en el suelo urbano no consolidado**

Sector/Unidad	Fase	Año	Iniciativa
PERI-1	Aprobación PERI	2	Privada
PERI-2	Aprobación PERI	2	Privada
PERI-3	Aprobación PERI	4	Pública
PERI-4	Aprobación PERI	4	Privada
PERI-5	Aprobación PERI	3	Privada
PERI-6	Aprobación PERI	6	Pública
PERI-7	Aprobación PERI	3	Privada
PERI-8	Aprobación PERI	8	Privada
PERI-1PdM	Aprobación PERI	8	Privada
UA-1.1	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	2	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-1.2	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	2	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-2.1	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	2	Pública
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-2.2	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	3	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-2.3	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	7	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-3.1	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	3	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-3.2	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	4	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-3.3	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	6	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-4.1	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	6	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-4.2	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	6	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	
UA-4.3	Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	6	Privada
	Obras de urbanización <sup>(2)</sup>	2	

<sup>(1)</sup> A partir de la aprobación del Plan General

<sup>(2)</sup> A partir de la aprobación del proyecto de actuación o de urbanización

**Tabla 10: Programación en suelo urbano consolidado-Actuaciones Aisladas**

Actuaciones aisladas		Año	Iniciativa
AA-UN.3.1	Proyecto de normalización	6	Privada
	Urbanización	4	
AA-U.4.1	Proyecto obra ordinaria	2	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.4.2	Proyecto obra ordinaria	2	Privada
	Urbanización	2	

<b>Actuaciones aisladas</b>		<b>Año</b>	<b>Iniciativa</b>
AA-U.4.3	Proyecto obra ordinaria	6	Privada
	Urbanización	4	
AA-E.4.4	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	1	
AA-U.5.1	Proyecto obra ordinaria	4	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.6.1	Proyecto obra ordinaria	4	Pública(RENFE)
	Urbanización	2	
AA-E.7.1	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	1	
AA-E.7.2	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	4	
AA-U.8.1	Proyecto obra ordinaria	4	Privada
	Urbanización	2	
AA-UN.10.1	Proyecto obra ordinaria	8	Privada
	Urbanización	2	
AA-E.10.2	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	4	
AA-U.11.1	Proyecto obra ordinaria	4	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.11.2	Proyecto obra ordinaria	4	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.11.3	Proyecto obra ordinaria	4	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.15.1	Proyecto obra ordinaria	4	Privada
	Urbanización	2	
AA-E.17.1	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	2	
AA-U.17.2	Proyecto obra ordinaria	4	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.17.3	Proyecto obra ordinaria	4	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.20.1	Proyecto obra ordinaria	6	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.20.2	Proyecto obra ordinaria	6	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.20.3	Proyecto obra ordinaria	6	Privada
	Urbanización	2	
AA-E.32.1	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	2	
AA-E.32.2	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	2	
AA-E.32.3	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	2	
AA-E.32.4	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	2	
AA-E.32.5	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	2	
AA-E.32.6	Obtención de suelo	4	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.32.7	Proyecto obra ordinaria	8	Privada
	Urbanización	2	
AA-U.32.8	Obtención de suelo	4	Pública
	Urbanización	2	
AA-UN.32.9	Proyecto de normalización	8	Privada

<b>Actuaciones aisladas</b>		<b>Año</b>	<b>Iniciativa</b>
	Urbanización	2	
AA-UN.33.1	Proyecto de normalización	4	Privada
	Urbanización	3	
AA-E.33.2	Obtención de suelo	2	Pública
	Urbanización	2	

En cuanto a la programación de los viarios, se ha programado los tramos en función del sector o unidad de actuación a los que están vinculados, teniendo en cuenta también las comunicaciones que dichos tramos tendrían con los viarios ya existentes. De esta manera se configura la programación que se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 11: Programación del viario**

<b>Código SG</b>	<b>Tipo SG</b>	<b>Bienio</b>
SGV-1 1.4	Viario	1
SGV-1 1.5	Viario	1
SGV-1 1.6	Viario	1
SGV-1 1.7	Viario	1
SGV-1 1.8	Viario	1
SGV-1 1.9	Viario	1
SGV-1 1.10	Viario	1
SGV-2 2.1	Viario	1
SGV-2 2.2	Viario	1
SGV-1 1.12	Viario	2
SGV-1 1.13	Viario	2
SGV-1 1.14	Viario	2
SGV-1 1.3	Viario	3
SGV-1 1.11	Viario	3
SGV-1 1.1	Viario	4
SGV-1 1.2	Viario	4
SGV-3 3.1	Viario	4
SGV-3 3.2	Viario	4

El resto de los sistemas generales, es decir los espacios libres se ha programado en función de la capacidad de financiación de los distintos períodos del Ayuntamiento de Palencia. Por consiguiente se ha estimado oportuno realizar los espacios libres en el tercer y cuarto bienio, ya que este bienio tiene más posibilidades de financiación .Comentaremos finalmente que el Canal de Castilla es un Sistema General especial y se ha programado para el segundo bienio.

**Tabla 12: Programación Espacios libres**

<b>Código SG</b>	<b>Tipo SG</b>	<b>Bienio</b>
SG EL-1.8	Espacios Libres	3
SG EL-13.b	Espacios Libres	3
SG-EL-1.10	Espacios Libres	3
SG-EL-1.3	Espacios Libres	3
SG-EL-1.4.a	Espacios Libres	3
SG-EL-1.4.b	Espacios Libres	3
SG-EL-1.7	Espacios Libres	3

Código SG	Tipo SG	Bienio
SG-EL-1.9	Espacios Libres	3
SG-EL-13.c	Espacios Libres	3
SG-EL-14.b	Espacios Libres	3
SG-EL-2.1	Espacios Libres	3
SG-EL-2.3	Espacios Libres	4
SG-EL-3.1	Espacios Libres	4
SG-EL-3.2	Espacios Libres	4
SG-EL-3.3	Espacios Libres	4
SG-EL-5.1	Espacios Libres	4
SG-EL-5.2	Espacios Libres	4
SG-EL-6	Espacios Libres	4

**En el caso de las nuevas infraestructuras que habrá que construir, se estima que tanto la red de abastecimiento como la red de saneamiento se llevará a cabo en el segundo bienio.**

Finalmente presentamos la programación de las expropiaciones estipuladas. Solamente están previstas expropiaciones en los dos primeros bienios salvo en el caso de las expropiaciones para los equipamientos que se realizan en el cuarto bienio.

**Tabla 13: Programación expropiaciones**

Código	Objeto	Bienio
AA-E.33.2	Apertura tramo viario SGV-3.2	1
SGV-2 2.1	Expropiación viario 2.1	1
SGV-2 2.2	Expropiación viario 2.2	1
AA-E.10.2	Ampliación C/ Unión	2
AA-E.17.1	Apertura viario en Avda de Viñalta	2
AA-E.32.1	Ampliación Avda de Madrid	2
AA-E.32.2	Ampliación Avda de Madrid	2
AA-E.32.3	Ampliación Avda de Madrid	2
AA-E.32.4	Prolongación C/ Gran Capitán	2
AA-E.32.5	Prolongación C/ Juan de Arce	2
AA-E.32.6	Ampliación C/ San Quintín	2
AA-E.4.4	Apertura calle entre Salamanca y Batalla del Tamarón	2
AA-E.7.1	Ampliación zona verde C/ Covadonga	2
AA-E.7.2	SG EL en Pº del Otero	2
SG-E-10	Expropiación para equipamiento E-10	4
SG-E-9	Expropiación para equipamiento E-9	4

SGE-3	Expropiación para equipamiento E-3	4
SGE-3A	Expropiación para equipamiento E-3A	4
SGE-4	Expropiación para equipamiento E-4	4
SGE-4A	Expropiación para equipamiento E-4A	4

## 8 Construcción del modelo económico-financiero

### 8.1 Hipótesis económicas

Para la construcción del modelo tendremos que partir de una serie de asunciones:

- El tiempo de construcción de las viviendas de los sectores residenciales ha sido estimado en 2 años desde el momento que la obra da comienzo.
- El número de viviendas construidas se distribuirá homogéneamente en el bienio que dura la construcción. De esta manera la construcción de la mitad de las viviendas programadas en un sector se efectuarán en el primer año y el resto en el segundo.
- El total de viviendas construidas será el 100% del número máximo de viviendas que se puedan construir en suelo urbanizable delimitado.

El sistema de actuación de los sectores residenciales es el de compensación

El coste de los Sistemas Generales es sufragado en su totalidad por el Ayuntamiento de Palencia salvo el sistema general viario SGV-1 1.4 donde corresponde el 50% al Ayto y 50% a la JCyl

**Tabla 14: Características de los sectores residenciales proyectados en suelo urbanizable delimitado**

Código Sector	Calificación	Año <sup>(1)</sup>	Iniciativa	Nº máx.viv
S-1.R	Residencial	2	Privada	461
S-2.R	Residencial	4	Pública	1.049
S-3.R	Residencial	2	Pública	1.601
S-4.R	Residencial	8	Privada	1.258
S-5.R	Residencial	4	Pública	1.223
S-6.R	Residencial	8	Pública	423
S-7.R	Residencial	6	Pública	788
S-8.R	Residencial	4	Pública	777
S-9.R	Residencial	6	Pública	1.811
S-10.R	Residencial	2	Privada	1.155
S-11.R	Residencial	6	Privada	840
<del>S-12.R</del>	<del>Residencial</del>	<del>4</del>	<del>Pública</del>	<del>1.613</del>
S-13.R	Residencial	8	Privada	628
S-14.R	Residencial	2	Privada	218
S-PdM-1.R	Residencial	8	Privada	138
<b>Total Viviendas</b>				<b>13.984</b>

(1) Aprobación Plan Parcial

**Total Viviendas** 12.371

SECTOR SUZ-  
12.R ANULADO  
POR SENTENCIA  
492/2012 TSJ

La construcción de viviendas programadas en suelo urbanizable delimitado para los años del PGOU se distribuirá de la siguiente manera:

**Tabla 15: Estimación de viviendas construidas en suelo urbanizable delimitado**

Año	Máx. núm. viviendas nuevas
2006	1.713
2007	1.713
2008	2.331
2009	2.331
2010	1.720
2011	1.720
2012	835
2013	835
<b>Total</b>	<b>12.371</b>

**MODIFICADO POR  
ANULACIÓN DEL  
SECTOR SUZ-12.R**

En el año 2005 el número estimado de viviendas construidas es de 750.

## 8.2 Costes de los Sistemas Generales y de las expropiaciones

### 8.2.1 Sistemas Generales

Con la información disponible en estos momentos, ningún sistema general viario tiene una prioridad de construcción sobre otro y lo mismo ocurre con los Sistemas Generales de Espacios Libres.

Hemos asumido las siguientes premisas para el cálculo de los sistemas generales del Plan:

- El coste medio para los viarios es de 170 € por metro cuadrado
- Coste medio para los espacios libres de 30 € por metro cuadrado.

Como consecuencia de estos valores los costes para los viarios son de 61.180.065 € y para los espacios libres(incluidos el Sistema General de Canal de Castilla) de 21.424.410 €. El montante de estos dos Sistemas Generales asciende a 82.604.475 €. Los costes medios han sido estimados según diversas estudios realizados por los profesionales de ETT.

La estimación de los costes mediante un coste medio puede ser poco objetiva si solo nos fijásemos en una determinada actuación pero en la globalidad de los proyectos los resultados serán más aproximados. Para hacer una correcta valoración de los gastos vinculados a cada proyecto, el estudio tendría que tener un grado de profundidad mucho mayor del que tenemos estipulado.

**Tabla 16: Costes de los Sistemas Generales**

Superficie m <sup>2</sup> SG(Internos y Externos)	Código SG	Tipo SG	Bienio	Coste Unitario	Coste total
14.324	SGV-1 1.10	Viario	1	170	2.435.080
50.665(1)	SGV-1 1.4	Viario	1	170	4.306.525
21.648	SGV-1 1.5	Viario	1	170	3.680.160
10.200	SGV-1 1.6	Viario	1	170	1.734.000
8.180	SGV-1 1.7	Viario	1	170	1.390.600
28.325	SGV-1 1.8	Viario	1	170	4.815.250
23.222	SGV-1 1.9	Viario	1	170	3.947.740
8.193	SGV-2 2.1	Viario	1	170	1.392.810

Superficie m2 SG(Internos y Externos)	Código SG	Tipo SG	Bienio	Coste Unitario	Coste total
22.450	SGV-2 2.2	Viaro	1	170	3.816.500
36.388	SGV-1 1.12	Viaro	2	170	6.185.960
7.717	SGV-1 1.13	Viaro	2	300(2)	2.315.100
5.270	SGV-1 1.14	Viaro	2	170	895.900
22.775	SG-CC	Canal Castilla	2	30	683.250
21.883	SG EL-15.CC.b	Canal Castilla	2	30	656.490
64.406	SG EL-1.8	Espacios Libres	3	30	1.932.180
10.597	SG EL-13.b	Espacios Libres	3	30	317.910
32.296	SG-EL-1.10	Espacios Libres	3	30	968.880
29.781	SG-EL-1.3	Espacios Libres	3	30	893.430
3.700	SG-EL-1.4.a	Espacios Libres	3	30	111.000
28.000	SG-EL-1.4.b	Espacios Libres	3	30	840.000
94.765	SG-EL-1.7	Espacios Libres	3	30	2.842.950
17.335	SG-EL-1.9	Espacios Libres	3	30	520.050
3.570	SG-EL-13.c	Espacios Libres	3	30	107.100
3.531	SG-EL-14.b	Espacios Libres	3	30	105.930
51.000	SG-EL-2.1	Espacios Libres	3	30	1.530.000
18.164	SGV-1 1.11	Viaro	3	170	3.087.880
16.760	SGV-1 1.3	Viaro	3	170	2.849.200
95.018	SG-EL-2.3	Espacios Libres	4	30	2.850.540
95.092	SG-EL-3.1	Espacios Libres	4	30	2.852.760
33.903	SG-EL-3.2	Espacios Libres	4	30	1.017.090
20.000	SG-EL-3.3	Espacios Libres	4	30	600.000
19.450	SG-EL-5.1	Espacios Libres	4	30	583.500
54.045	SG-EL-5.2	Espacios Libres	4	30	1.621.350
13.000	SG-EL-6	Espacios Libres	4	30	390.000
45.654	SGV-1 1.1	Viaro	4	170	7.761.180
39.340	SGV-1 1.2	Viaro	4	170	6.687.800
18.245	SGV-3 1	Viaro	4	170	3.101.650
4.569	SGV-3 2	Viaro	4	170	776.730
<b>1.093.461</b>					<b>82.604.475</b>

(1) El 50% corresponde al Ayuntamiento y el restante 50% a la JCyl

(2) La posible construcción de un puente provoca un aumento del coste unitario

A estos datos económicos habría que añadir los denominados “costes acometidos” que son las infraestructuras necesarias en el PGOU de Palencia dentro de los Sistemas Generales. El desglose es el siguiente:

Red de abastecimiento:

Ampliación de la estación de tratamiento de agua potable en 500 m<sup>3</sup> /día(una línea más con un decantador, cuatro filtros de arena y dos filtros de carbón) : **25 millones de euros**

Red de saneamiento:

Ampliación de la estación depuradora con una nueva línea: **30 millones de euros**

La suma de ambas redes se elevaría a **55 millones de euros** que se distribuiría de manera homogénea en los 2 años del segundo bienio del plan general de ordenación urbana.

### 8.2.2 Expropiaciones

El conjunto de expropiaciones que se debe de realizar se produce en los dos primeros bienios. En el segundo cuatrienio no se realizarían expropiaciones. En suelos urbanos, la estimación

del coste de expropiación es la suma del resultado de multiplicar la superficie total(**S suelo**) por  $MBR_3=247,02 \text{ €}$  y la superficie edificable(**S Edif.**) por  $MBC_3=445,95 \text{ €}$ (Los valores  $MBR_3$  y  $MBC_3$  se pueden consultar en la orden de 28 de Diciembre de 2000 por la que se aprueba el módulo del valor M)

**Tabla 17: Programación de las expropiaciones previstas y coste asociado en suelo urbano**

Código	Objeto	S Suelo (m <sup>2</sup> )	S edif. (m <sup>2</sup> )	Coste suelo €	Coste const. €	Coste Total €	Bienio
AA-E.4.4	Apertura calle entre Salamanca y Batalla del Tamarón	123,89	92,05	30.603,31	41.049,70	71.653,01	2
AA-E.7.1	Ampliación zona verde C/ Covadonga	158,78	91,78	39.221,84	40.929,29	80.151,13	2
AA-E.7.2	SG EL en Pº del Otero	772,68	605,84	190.867,41	270.174,35	461.041,76	2
AA-E.10.2	Ampliación C/ Unión	506,17	0,00	125.034,11	0,00	125.034,11	2
AA-E.17.1	Apertura viario en Avda de Viñalta	342,00	89,00	84.480,84	39.689,55	124.170,39	2
AA-E.32.1	Ampliación Avda de Madrid	137,70	0,00	34.014,65	0,00	34.014,65	2
AA-E.32.2	Ampliación Avda de Madrid	197,30	120,00	48.737,05	53.514,00	102.251,05	2
AA-E.32.3	Ampliación Avda de Madrid	180,00	113,12	44.463,60	50.445,86	94.909,46	2
AA-E.32.4	Prolongación C/ Gran Capitán	229,00	80,00	56.567,58	35.676,00	92.243,58	2
AA-E.32.5	Prolongación C/ Juan de Arce	97,23	44,74	24.017,75	19.951,80	43.969,56	2
AA-E.32.6	Ampliación C/ San Quintín	231,19	99,44	57.108,55	44.345,27	101.453,82	2
AA-E.33.2	Apertura tramo viario SGV-3.2	5.164,46	507,15	1.275.724,91	226.163,54	1.501.888,45	1
<b>TOTAL</b>		<b>8.140,40</b>	<b>1.843,12</b>	<b>2.010.841,60</b>	<b>821.939,36</b>	<b>2.832.780,97</b>	

Para la expropiación para el Sistema general viario SGV-2 2.1 en suelo urbanizable no delimitado, estimamos que si nos situamos en un escenario pesimista ,el valor de dicho terreno con una superficie de 8.193 m<sup>2</sup> supondría un importe de 4.000.000 € que se desembolsaría en el primer bienio.

En el caso de las expropiaciones realizadas en suelo rústico o suelo no urbanizable la valoración se ha calculado de forma distinta basándonos en el artículo 26 de la Ley 6/98 del Régimen del Suelo y Valoraciones. El precio pagado por m<sup>2</sup> en fincas similares ha sido de 14 €. Este es el valor que utilizaremos para nuestras estimaciones.

para el caso de los SGE-3, SGE-3A, SCE-4 y SCE-4A, se utilizan otros criterios actualizados de estimación, en base a la modificaciones en la legislación de valoración en la fecha en que se valoran (Septiembre 2012). Por otro lado, el conocimiento de la existencia de plantaciones, edificaciones, etc.. a indemnizar en estos sectores hace que se incluyan también estos conceptos.

**tabla 17.b: Expropiaciones en suelo urbanizable**

Código	Superficie expropiada (m <sup>2</sup> )	Coste expropiación	Bienio
SGE-3	36.281,98	519.199,97 €	4
SGE-3A	1.505,74	21.547,34 €	4
<b>total</b>	<b>37.787,72</b>	<b>540.747,31 €</b>	

**Tabla 18: Expropiaciones en suelo rústico**

Código	Superficie expropiada m <sup>2</sup>	Coste Expropiación	Bienio
SGV-2 2.2	22.450	314.300 €	1
SG-E-9	76.088	1.065.232 €	4
SG-E-10	189.594	2.654.316 €	4
SGE-4	39.028,00	206.659,75 €	4
SGE-4A	15.489,00	82.016,83 €	4
<b>total</b>	<b>342.649,00</b>	<b>4.322.524,58 €</b>	

El coste total de las expropiaciones se eleva a 11.696.052,89 €.

### 8.2.3 Costes totales por bienios

El montante total del coste que supone para el Ayuntamiento el PGOU se eleva a 149.300.527,90 € (sin contar costes financieros). El mayor desembolso se produce en el

segundo bienio mientras que el menor en el tercero. La razón por la que el segundo bienio es el periodo donde mayor desembolso se realiza estriba en el elevado coste de la red de abastecimiento y saneamiento que se realiza en estos dos años.

Los costes se distribuyen de manera homogénea en los 2 años de los que consta el bienio.

**Tabla 19: Coste total del PGOU por bienios**

Bienio	Coste
1 (2006-2007)	33.334.853,45 €
2 (2008-2009)	67.067.592,52 €
3 (2010-2011)	16.106.510,00 €
4 (2012-2013)	32.791.571,89 €
<b>TOTAL</b>	<b>149.300.527,90 €</b>

### 8.3 Ingresos generados a partir del PGOU

Vamos a realizar la estimación de estos ingresos tomando como base el método residual explicado en el punto 9.5 .Se ha tomado como hipótesis para este calculo que el valor de repercusión del suelo sea para todos los casos 271,27€ . Por tanto la columna de **cesión aprovechamiento** de la tabla que a continuación se muestra, esta adaptada a viviendas de protección oficial. El valor de los ingresos es el producto de 271,27 por el concepto de **cesión aprovechamiento**. En realidad en los suelos con uso terciario no se construirán viviendas, pero para realizar una estimación del montante total de los ingresos la hipótesis de este capítulo creemos que es valida

**Tabla 20: Ingresos generados como consecuencia del PGOU**

Código	Cesión Aprovechamiento m <sup>2</sup>	Ingresos Estimados	año	Clasificación(1)
PERI-1	4.250,00	1.152.934	2	SUNC
PERI-2	2.174,54	589.905	2	SUNC
UA-1.1	562,65	152.634	2	SUNC
UA-1.2	715,56	194.116	2	SUNC
UA-2.1	4.540,60	1.231.766	2	SUNC
S-1.R	4.896,77	1.328.387	2	SUZD
S-10.R	11.251,95	3.052.412	2	SUZD
S-14.R	2.852,56	773.840	2	SUZD
S-2.AE	52.248,89	14.174.005	2	SUZD
S-3.R	21.781,02	5.908.724	2	SUZD
PERI-5	3.504,65	950.737	3	SUNC
PERI-7	778,86	211.287	3	SUNC
UA-2.2	4.628,86	1.255.711	3	SUNC
UA-3.1	435,08	118.029	3	SUNC
PERI-3	18.408,58	4.993.853	4	SUNC
PERI-4	6.199,54	1.681.801	4	SUNC
UA-3.2	546,32	148.206	4	SUNC
S-12.R	19.327,25	5.243.068	4	SUZD

SECTOR SUZ-  
12.R ANULADO  
POR SENTENCIA  
492/2012 TSJ

Código	Cesión Aprovechamiento m <sup>2</sup>	Ingresos Estimados	año	Clasificación(1)
S-2.R	10.906,06	2.958.581	4	SUZD
S-4.AE	11.362,09	3.082.292	4	SUZD
S-5.R	13.455,63	3.650.223	4	SUZD
S-7.AE	22.474,13	6.096.748	4	SUZD
S-8.AE	54.402,49	14.758.229	4	SUZD
S-8.R	7.990,70	2.167.707	4	SUZD
PERI-6	3.483,90	945.107	6	SUNC
UA-3.3	870,69	236.200	6	SUNC
UA-4.1	1.816,99	492.910	6	SUNC
UA-4.2	1.684,15	456.875	6	SUNC
UA-4.3	2.998,33	813.383	6	SUNC
S-1.AE	3.839,61	1.041.605	6	SUZD
S-11.R	9.493,17	2.575.294	6	SUZD
S-3.AE	10.011,08	2.715.791	6	SUZD
S-7.R	8.027,77	2.177.761	6	SUZD
S-9.AE	22.309,14	6.051.991	6	SUZD
S-9.R	19.866,34	5.389.311	6	SUZD
UA-2.3	1.389,79	377.021	7	SUNC
PERI-1PdM	1.100,81	298.627	8	SUNC
PERI-8	2.518,86	683.312	8	SUNC
S-10.AE	1.661,84	450.823	8	SUZD
S-13.R	7.522,28	2.040.634	8	SUZD
S-4.R	13.447,53	3.648.025	8	SUZD
S-5.AE	18.223,27	4.943.582	8	SUZD
S-6.AE	32.703,08	8.871.645	8	SUZD
S-6.R	3.873,45	1.050.784	8	SUZD
S-Pdm-1.R	1.095,37	297.150	8	SUZD
<b>TOTAL</b>	<b>447.632,23</b>	<b>121.433.030,85</b>		

(1)SUZD=Suelo urbanizable delimitado; SUNC=Suelo Urbano no consolidado

**TOTAL 428.304,98 116.189.962,90**MODIFICADO POR  
ANULACIÓN DEL  
SECTOR SUZ-12.R

La cuantía total de ingresos es de 116,18 millones de euros lo que supone un 77,82 % de los 149,3 millones de euros de los costes de sistemas generales.

Por bienios los ingresos serían los siguientes:

Bienio	Coste
1 (2006-2007)	28.558.724,00 €
2 (2008-2009)	42.073.403,00 €
3 (2010-2011)	22.896.230,00 €
4 (2012-2013)	22.661.605,00 €
<b>TOTAL:</b>	<b>116.189.962,00 €</b>

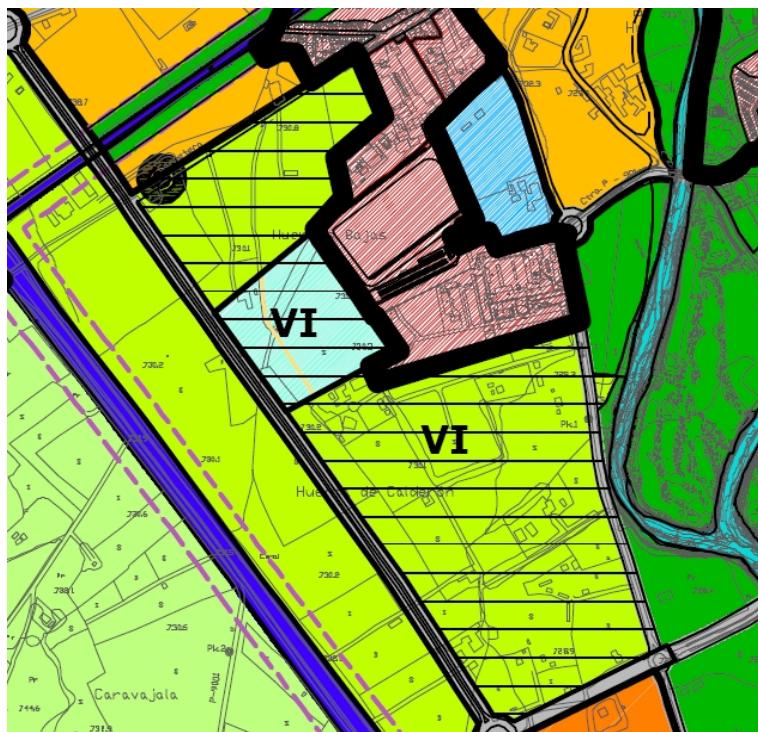
#### 8.4 Hipótesis del modelo económico-financiero

En los nuevos créditos que se tienen previsto solicitar las condiciones de los mismos han sido homogéneas para todos ellos. Las condiciones son las siguientes:

- Ninguno de ellos tendrá plazos de carencia

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

### Detalle Plano nº 1 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:



■ LÍMITE SUELO URBANO

■ SUELO URBANO

■ SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

■ SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

■ SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANIZABLE

■ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA

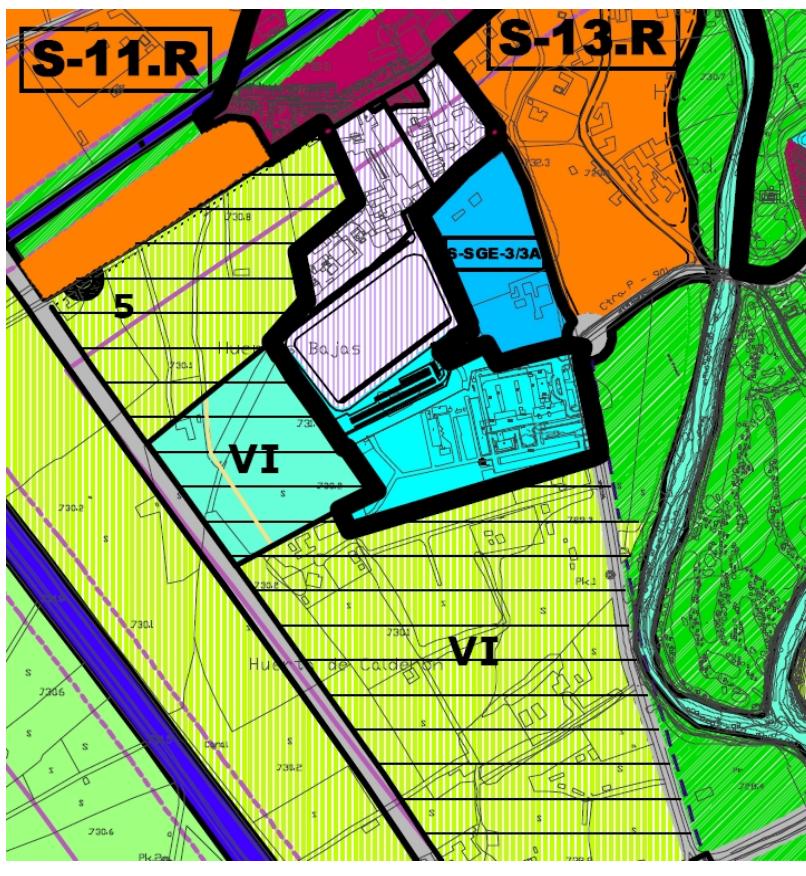
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

■ PROTECCIÓN MEDIA-ALTA

■ PROTECCIÓN ALTA

■ PROTECCIÓN MEDIA

<b>AYUNTAMIENTO DE PALENCIA</b>		
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b> TEXTO REFUNDIDO		
<b>PLANO : PLANO MODIFICADO ABRIL-12</b> <b>CLASIFICACIÓN DE SUELO</b> <b>ESTRUCTURA TERRITORIAL</b>		
PLANO :	N	
FECHA NOVIEMBRE 2011	ESCALA 1/25.000	NUMERO 1
EQUIPO REDACTOR		
<b>ETT</b> Ingeniería Transporte Urbanismo		

Detalle Plano nº 3.1 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:

SUELO URBANO

RESIDENCIAL

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

## SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

EN SUELO URBANO

RESIDENCIAL

EN SUELO URBANIZABLE

DE EQUIPAMIENTOS

EN SUELO RÚSTICO

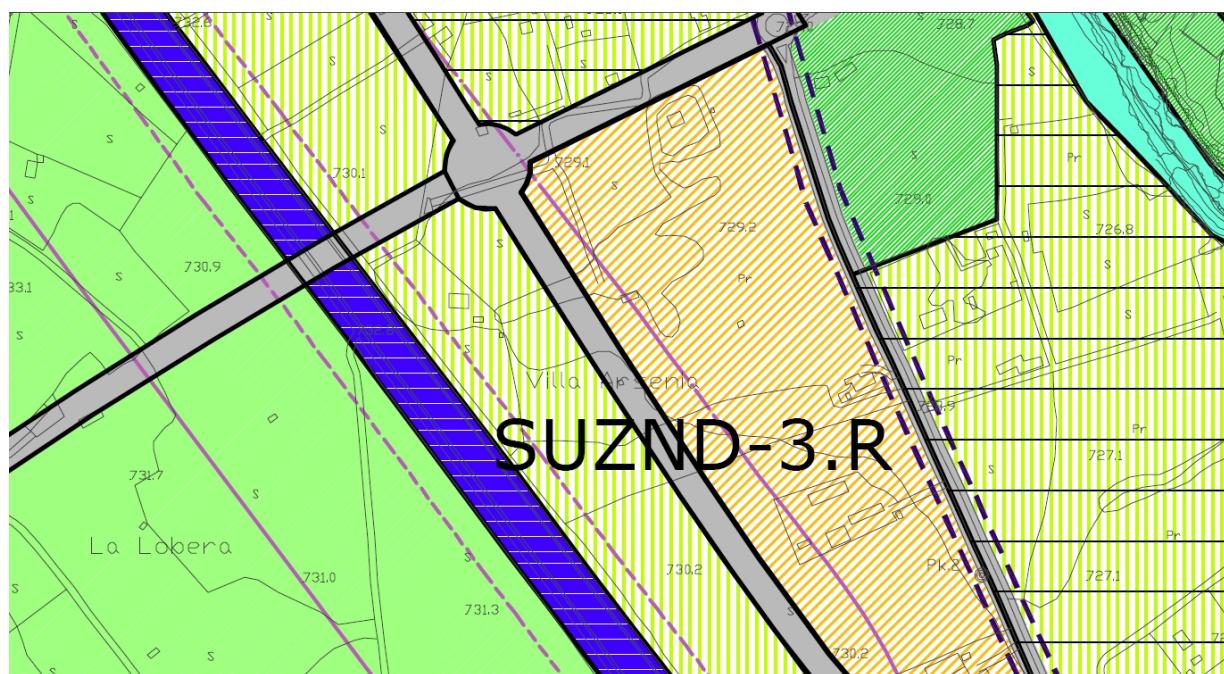
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA

PROTECCIÓN MEDIA-ALTA

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

PROTECCIÓN ALTA

	AYUNTAMIENTO DE PALENCIA		
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO			
PLANO: <b>PLANO MODIFICADO ABR-12</b> CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ESTRUCTURA GENERAL Y CALIFICACIÓN GLOBAL			
FECHA	ESCALA	NUMERO	
NOVIEMBRE 2011	1/10.000	3.1	
EQUIPO REDACTOR			

Detalle Plano nº 3.2 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:

SUELO URBANO



RESIDENCIAL



ACTIVIDADES ECONÓMICAS

## SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

EN SUELO URBANO



RESIDENCIAL



DE EQUIPAMIENTOS

EN SUELO URBANIZABLE

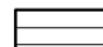
EN SUELO RÚSTICO

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA



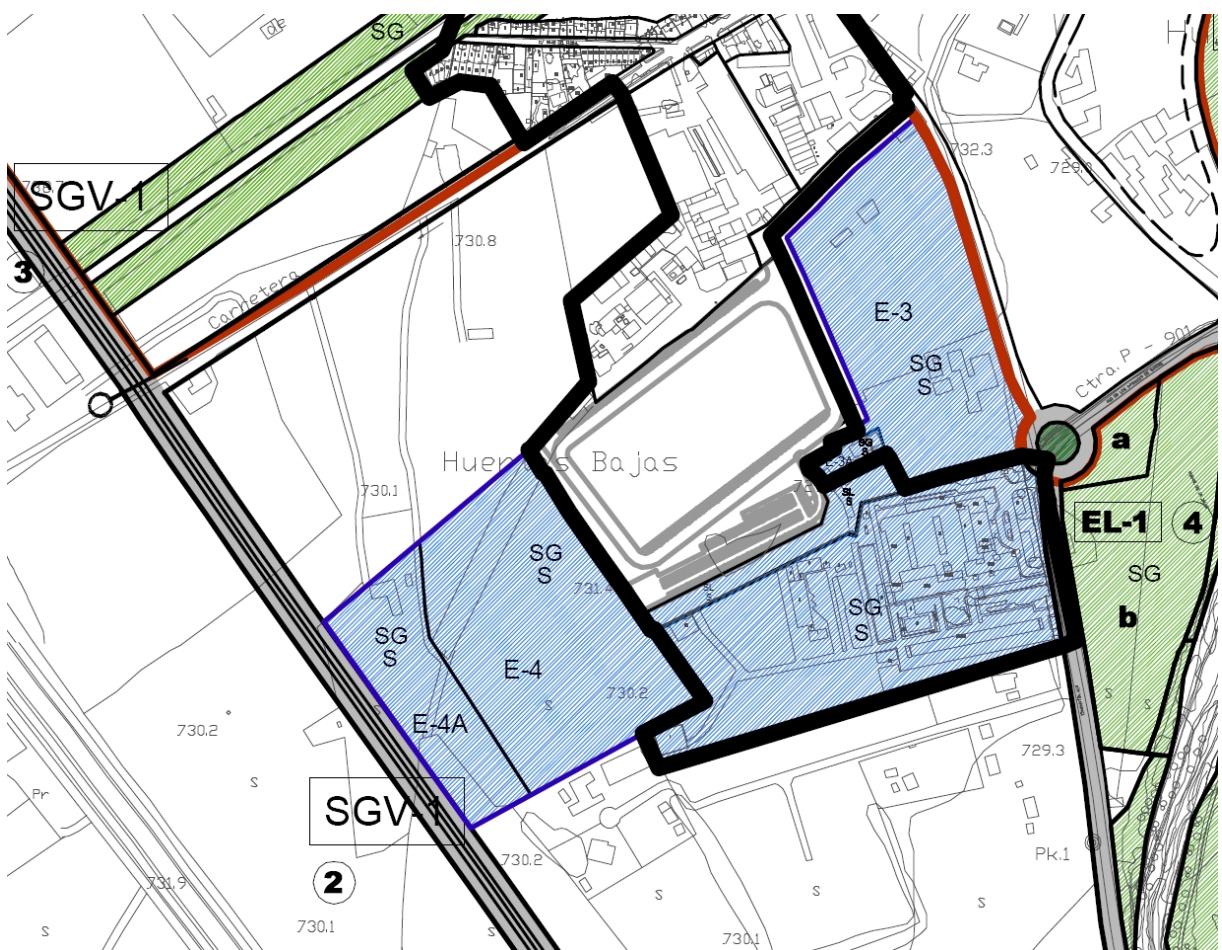
PROTECCIÓN MEDIA-ALTA

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL



PROTECCIÓN ALTA

 <p><b>AYUNTAMIENTO DE PALENCIA</b></p>		
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b> TEXTO REFUNDIDO		
<b>PLANO: PLANO MODIFICADO SEPT-12</b>		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ESTRUCTURA GENERAL Y CALIFICACIÓN GLOBAL		
FECHA	ESCALA	NUMERO
MAYO 2008	1/10.000	<b>3.2</b>
EQUIPO REDACTOR		
 <b>ETT</b> Ingeniería Transporte Urbanismo		

Detalle Plano nº 4 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:

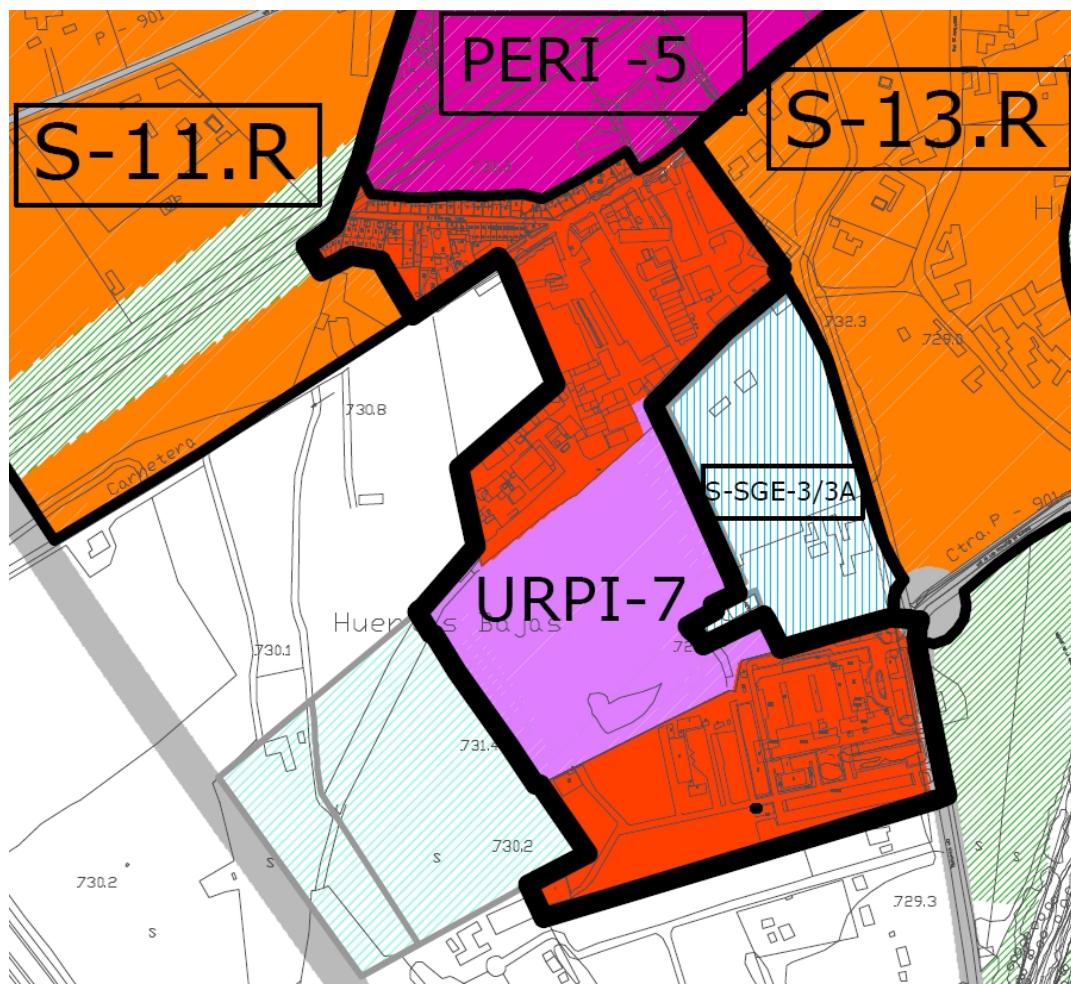
<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>	
E	EDUCATIVO	P	EQUIPAMIENTO PRIVADO
C	CULTURAL	SG	SISTEMA GENERAL
S	SANITARIO		
AS	ASISTENCIAL/SOCIAL	SG VIARIO	
A	ADMINISTRATIVO	ESPACIOS AJARDINADOS DEL SISTEMA VIARIO PÚBLICO	
R	RELIGIOSO	SG FERROVIARIO	
SU	URBANOS		
I	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS		
	PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO		
		—	TRAMOS DE SG VIARIO

<b>AYUNTAMIENTO DE PALENCIA</b>		
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b> <b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLANO :</b> <b>PLANO MODIFICADO SEPT-12</b>		
<b>SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES</b>		
FECHA	ESCALA	NUMERO
NOVIEMBRE 2011	1/ 10.000	4
EQUIPO REDACTOR		
<b>ETT</b> <b>Ingeniería Transporte Urbanismo</b>		

Detalle Plano nº 5.1 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:

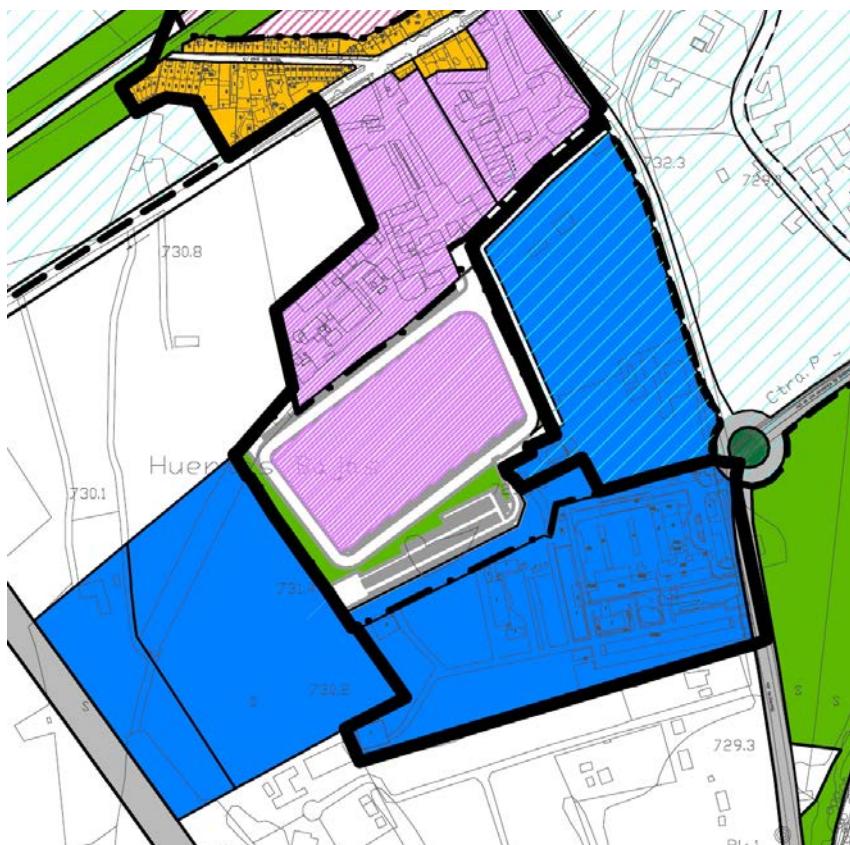
		AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO			
PLANO :	<b>PLANO MODIFICADO SEPT-12 ESTRUCTURA VIARIA Y FFCC</b>		
FECHA	ESCALA	NUMERO	5.1
NOVIEMBRE 2011	0 50 100 250m. 400m.	1/10.000	
EQUIPO REDACTOR			

**Detalle Plano nº 6 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:**

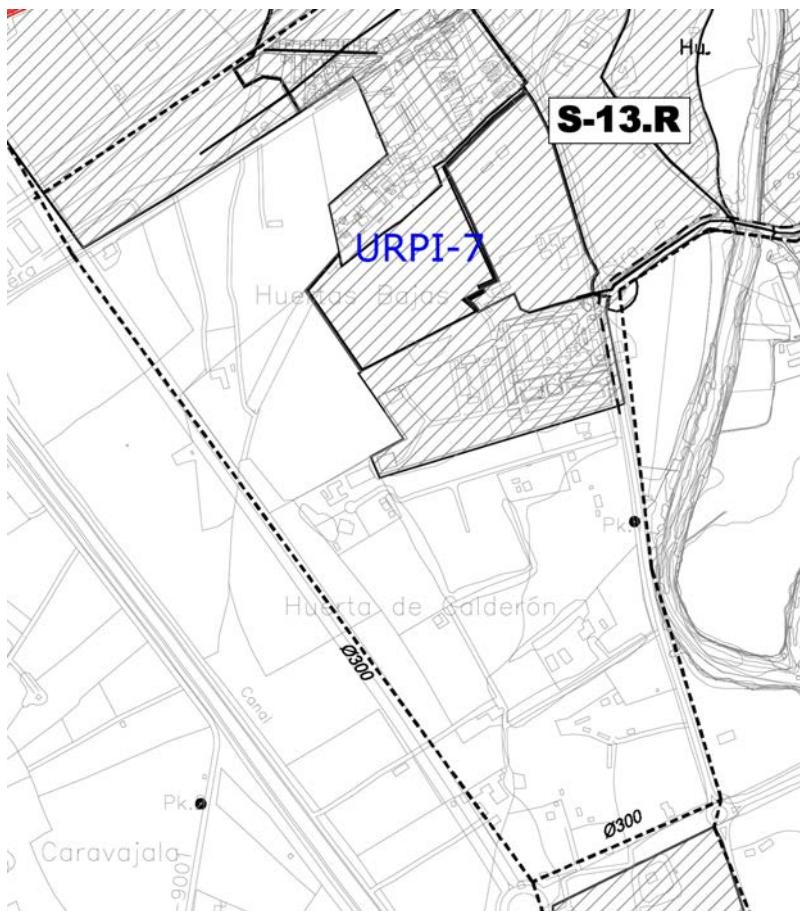


— LÍMITE DEL MUNICIPIO	SUELTO URBANIZABLE DELIMITADO
— LÍMITE URBANO	
■ SUELTO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
■ SUELTO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
■ SUELTO URBANO NO CONSOLIDADO	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS EN SUELTO RÚSTICO

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO	
PLANO : <b>PLANO MODIFICADO SEPT-12</b> CLASIFICACIÓN DE SUELTO Y CATEGORÍAS DEL SUELTO URBANO Y URBANIZABLE	
FECHA	ESCALA
NOVIEMBRE 2011	1/12.500
NUMERO	6
EQUIPO REDACTOR	
<b>ETT</b> Ingeniería Transporte Urbanismo	

Detalle Plano nº 7 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO	
PLANO : <b>PLANO MODIFICADO SEPT-12</b>	N
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	
FECHA NOVIEMBRE 2011	ESCALA 1/8.000
NUMERO 7	
EQUIPO REDACTOR	

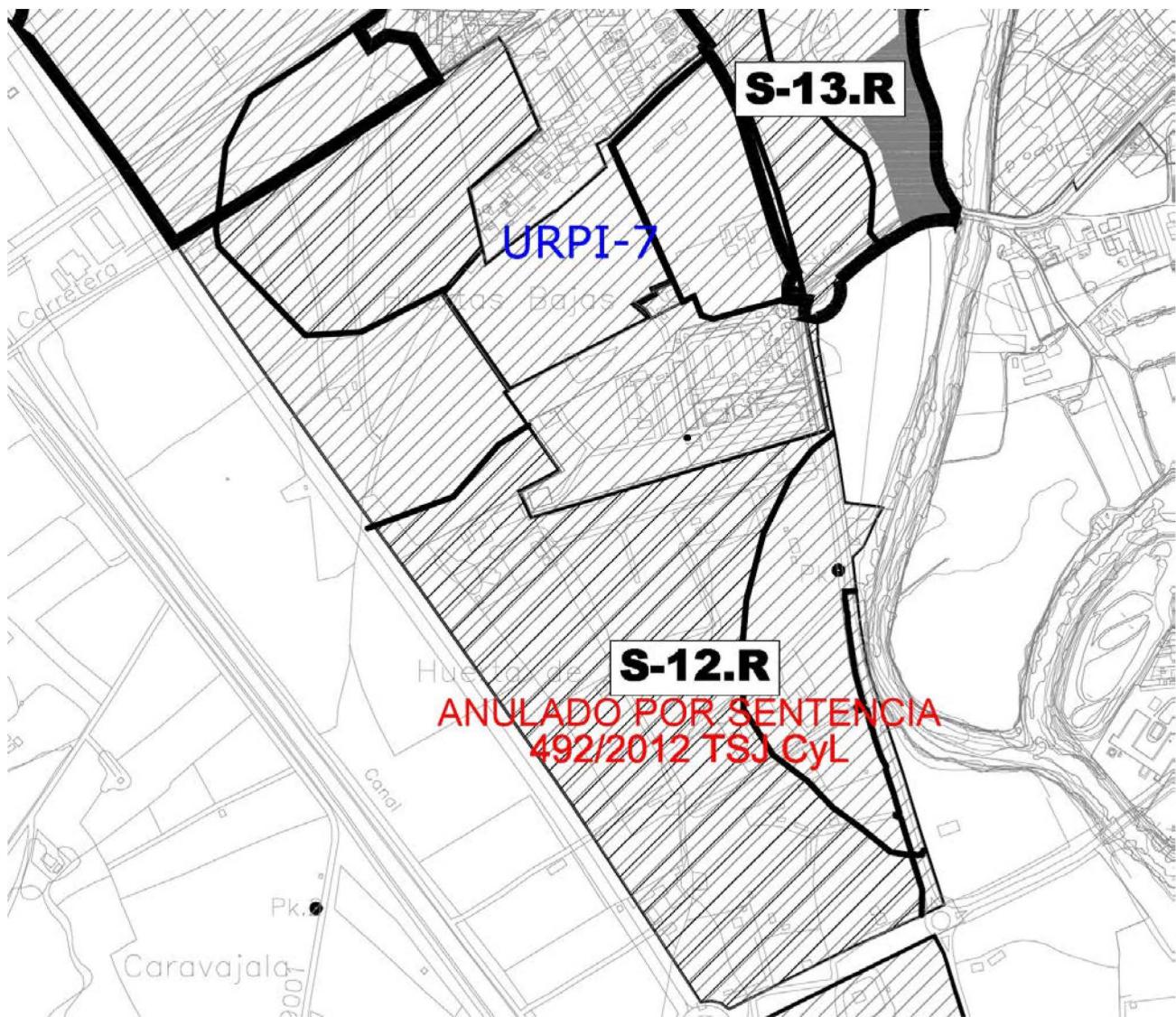
Detalle Plano nº 8.1 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:

## RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- < Ø150 FUNDICIÓN
- - - Ø150
- - - Ø250
- TUBERÍAS DE FUNDICIÓN CON Ø ESPECIFICADO
- - - SUSTITUCIÓN TUBERÍA DE HORMIGÓN CON CAMISA DE CHAPA Ø600 POR TUBERÍA DE FUNDICIÓN Ø600
- - - TUBERÍAS DE FUNDICIÓN PREVISTAS CON Ø ESPECIFICADO

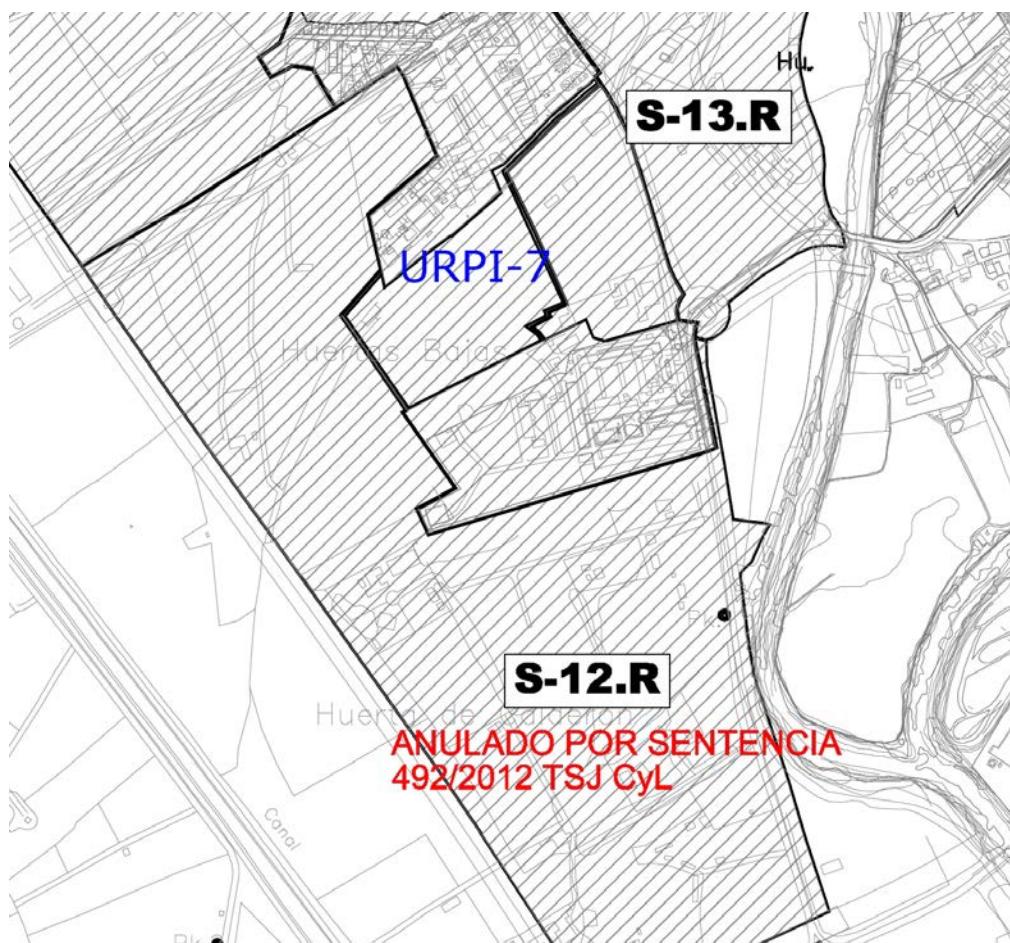
<b>AYUNTAMIENTO DE PALENCIA</b>	
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO</b>	
<b>PLANO : MODIFICADO SEPT-12</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS: RED DE ABASTECIMIENTO</b>	
FECHA MAYO 2008	ESCALA 
	NUMERO <b>8.1</b>
EQUIPO REDACTOR <b>Ingeniería Transporte Urbanismo</b>	

Detalle Plano nº 8.4 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:



	AYUNTAMIENTO DE PALENCIA		
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO			
PLANO :	<b>MODIFICADO SEPT-12</b>		N
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS: ÁREAS INUNDABLES			
FECHA	ESCALA	NUMERO	
MAYO 2008	0 100 250m.	1/10.000	<b>8.4</b>
EQUIPO REDACTOR			Ingeniería Transporte Urbanismo

Detalle Plano nº 8.5 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:



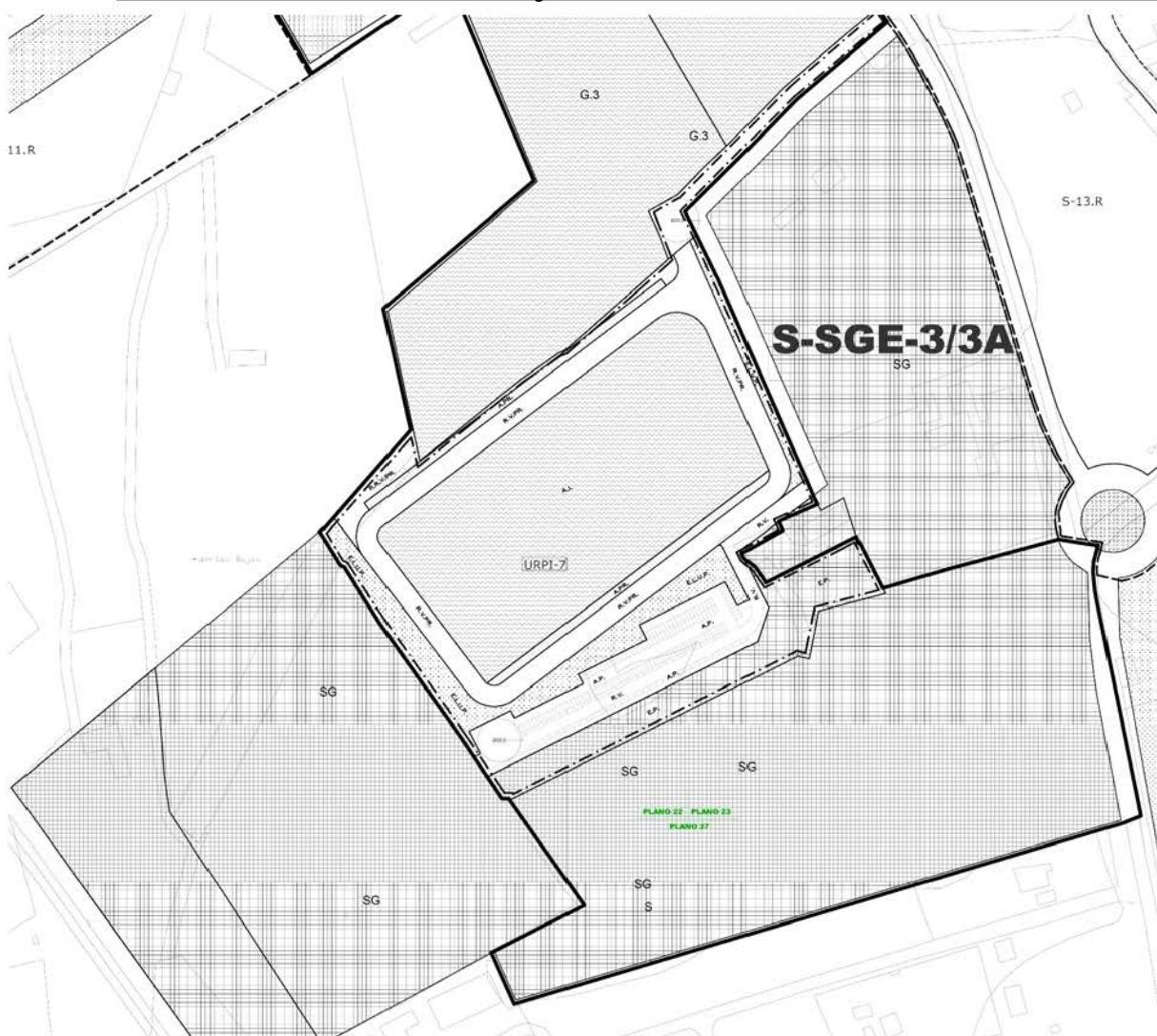
## OLEODUCTOS

PALENCIA - LEÓN

Banda de dominio del oleoducto

BILBAO - VALLADOLID

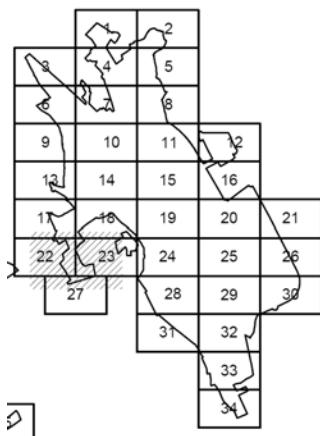
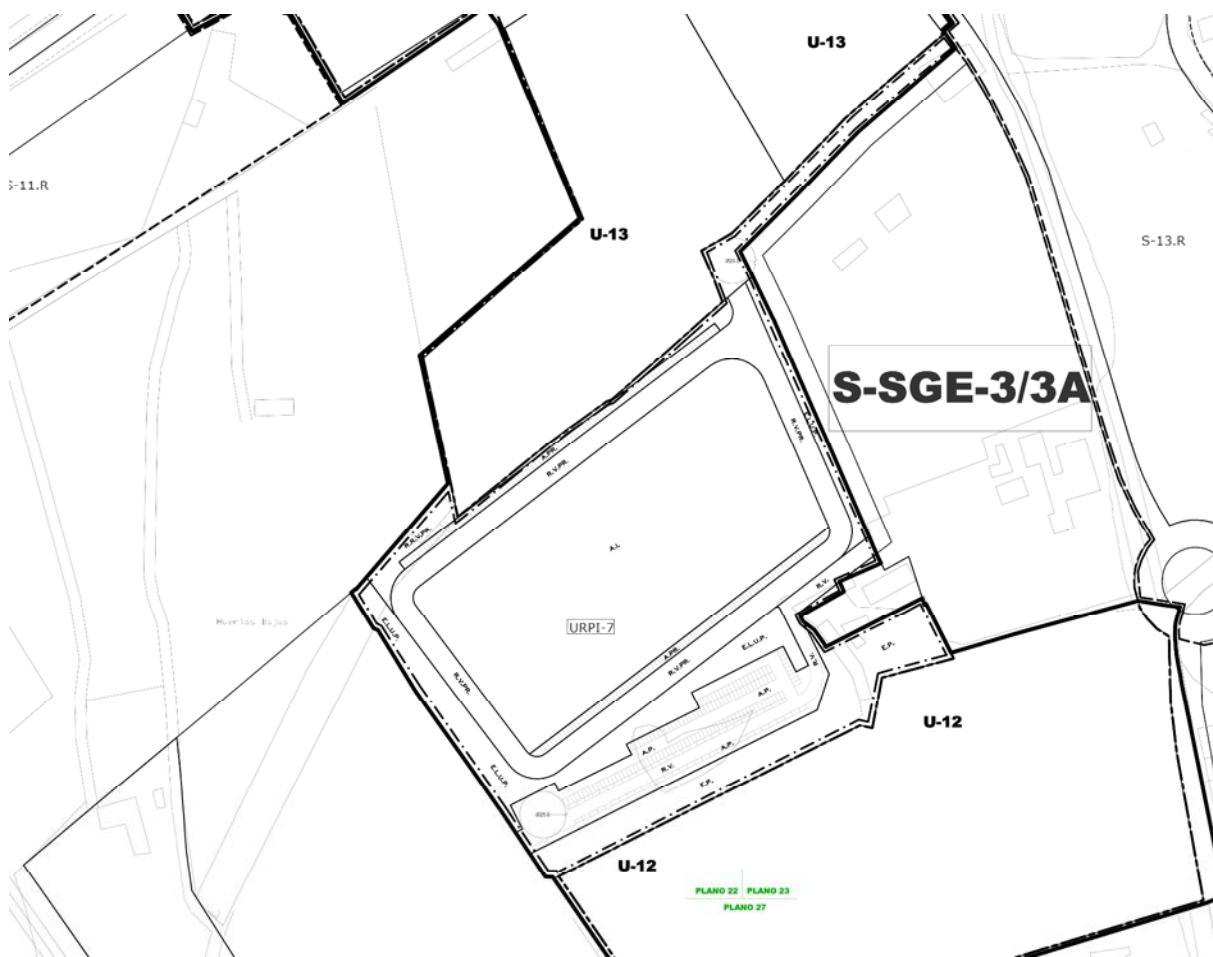
 <b>AYUNTAMIENTO DE PALENCIA</b>			
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b> <b>TEXTO REFUNDIDO</b>			
<b>PLANO : MODIFICADO SEPT-12</b> <b>INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS:</b> <b>OLEODUCTOS</b>			
FECHA MAYO 2008	ESCALA 0 100 250m.	NUMERO	8.5
EQUIPO REDACTOR			
 Ingeniería Transporte Urbanismo			

Planos nº 9.17, 9.18, 9.22, 9.23 y 9.27 del PGOU de Palencia. ESTADO MODIFICADO:

<b>LIMITE SUELLO URBANO</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>EDIFICIOS EN TIPO PRIVADO</b>
— — — — — SUELLO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)	E EDUCATIVO	SG SISTEMA GENERAL
— — — — — SUELLO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO (PER)	C CULTURAL	SG FERROVIARIO
<b>AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA</b>	S SANITARIO	③ N.º MÁXIMO DE PLANTAS
— — — — — SUELLO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)	AS ASISTENCIAL/SOCIAL	▲ ELEMENTO CATALOGADO
— — — — — SUELLO URBANIZABLE	A ADMINISTRATIVO	
	R RELIGIOSO	
	SU JUZGADOS	
	I INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	
		<b>PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO</b>

 <b>AYUNTAMIENTO DE PALENCIA</b>			
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b> <b>TEXTO REFUNDIDO</b>			
<b>PLANO : PLANO MODIFICADO SEPT-12</b> <b>ALINEACIONES, ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA.</b>			
FECHA	ESCALA	NUMERO	
NOVIEMBRE 2011	1:1.000	9.17, 18, 22, 23 y 27	
EQUIPO REDACTOR			
 <b>ETT</b> Ingeniería Transporte Urbanismo			

## Planos nº 11.17, 11.18, 11.22, 11.23 y 11.27 del PGOU de Palencia. EST. MODIFICADO



<b>AYUNTAMIENTO DE PALENCIA</b>		
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLANO :</b> <b>GESTIÓN</b>	<b>PLANO MODIFICADO SEPT-12</b>	
FECHA MAYO 2008	ESCALA 1:1.000	NUMERO 11.17,18, 22, 23 y 27
<b>EQUIPO REDACTOR</b> <b>ETT</b> Ingeniería Transporte Urbanismo		

## **8. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PALENCIA**

En cumplimiento de la exigencia contenida en el Art. 58.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se presenta ahora la justificación de la modificación.

Este documento se considera una “modificación” puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, ya que no implica su revisión, ni se realiza por otros instrumentos habilitados para ello, tal como regula el Art. 169º del RUCyL.

Esta modificación:

- a) Se limita a contener las determinaciones adecuadas para su específica finalidad.
- b) Contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento denominado MEMORIA VINCULANTE donde se expresen y justifiquen dichos cambios y que haga referencia a los aspectos citados en el Art. 169.3.b.

Se incluye ahora justificación de cada una de las modificaciones introducidas, siguiendo el mismo orden expositivo del apartado 3, “Objeto” de este documento, apareciendo primero la descripción de la modificación y a continuación su justificación:

### **MODIFICACIÓN Nº 1: DESCRIPCIÓN**

**Para el desarrollo del futuro hospital, es necesario modificar la ordenación detallada de las parcelas del actual Complejo Hospitalario “Río Carrión” y las que se prevén para su ampliación, para lo cual es necesario actuar en los siguientes aspectos:**

- Para ampliar las posibilidades edificatorias y de ocupación máxima de dichas parcelas de sistemas generales de equipamiento, se modifica la ordenanza nº 8, de EQUIPAMIENTOS, en relación con las condiciones particulares de las parcelas con superficie superior a 25.000 m<sup>2</sup> para clase ASISTENCIA SANITARIA.
- Se incluyen condiciones concretas de “uso” de la parcela de Sistemas Generales SGE-4 en dicha ordenanza, recogiendo las condiciones impuestas por la Confederación Hidrográfica del Duero.
- La ordenanza nº 8 “EQUIPAMIENTOS” es también de aplicación en éstas parcelas de sistemas generales en suelo urbanizable, ya que las ordenanzas de dotaciones (ordenanzas 8, 9 y 10) son de aplicación a todos los suelos con estas calificaciones, sea cual sea su clasificación. Por ello, se considera necesaria la modificación de la reseña previa a las Fichas de las distintas Zonas de ordenanza, aclarando este aspecto.

## **MODIFICACIÓN Nº 1: JUSTIFICACIÓN**

Este conjunto de modificaciones se justifica en la necesidad de posibilitar la adecuada edificación de las parcelas de equipamiento sanitario, y que esto permita la futura ampliación del Complejo Hospitalario "Río Carrión". Esta necesidad ha sido planteada por la administración regional en el Convenio firmado con el Ayuntamiento de Palencia con este objeto, y en las numerosas reuniones mantenidas.

Para ello es necesario modificar la ordenación detallada a los ámbitos de ampliación del Complejo Hospitalario, teniendo en cuenta dichas necesidades, y también el contenido del informe de la Confederación Hidrográfica del Duero que condiciona gravemente los usos viables en la actual parcela SGE-4.

Para ello, se opta por la modificación de la ORDENANZA N° 8 "EQUIPAMIENTOS", adaptando a las necesidades los parámetros urbanísticos máximos de las parcelas de equipamiento de superficie mayor de 25.000 m<sup>2</sup> para la clase ASISTENCIA SANITARIA, que por lo tanto afectarían tanto a la parcela del actual Hospital, como a cada una de las parcelas planteadas para su ampliación.

Sus parámetros actuales limitan en exceso el desarrollo del futuro Hospital.

En efecto, el límite actual de edificabilidad máxima, fijado en 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, supone un condicionante muy importante para la ampliación del Hospital -actualmente el Centro Hospitalario tiene más de 50.000 m<sup>2</sup> construidos en una parcela de 6 Ha-.

El límite de ocupación sobre rasante, fijado en el 35 %, actualmente sobrepasado por las construcciones del actual Centro Hospitalario, se intuye demasiado bajo para las parcelas donde se situará la ampliación, -sobre todo estando todavía en el aire el modelo a seguir, si se incluirá la rehabilitación parcial del actual y por lo tanto se reducirá la ocupación, o la creación de un Hospital de nueva planta, con lo que convivirían durante el periodo de construcción ambos, y esta será más importante-.

Los retranqueos a los linderos mínimos de 20 metros, prácticamente hacen inviable la ampliación del Hospital en el SGE-3, -única parcela viable, dada la inundabilidad del SGE-4- luego es imprescindible su reducción.

Se considera que el PGOU de Palencia, pese a contener la ordenación detallada de éstas parcelas de sistemas generales de Equipamiento Público situadas en suelo urbanizable en el caso del SGE-3, y en rústico en el caso del SGE-4 -ya que figuran en los planos nº 9 "Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria" con la trama correspondiente a "equipamiento"-, no resulta suficientemente claro

a este respecto en la documentación escrita: en concreto en la reseña previa a las fichas de las distintas ordenanzas, por lo que se considera necesario incluir una modificación aclaratoria de que las ordenanzas de dotaciones (8, 9 y 10) son de aplicación en todas las parcelas con estas calificaciones sea cual sea su clasificación.

En este caso, se modifican los parámetros que regulan la ordenación detallada solo de parcelas de sistemas generales –en este caso de Equipamiento Público de clase ASISTENCIA SANITARIA-. En el caso de las que estuvieran incluidos en sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, será el posterior instrumento de planeamiento de desarrollo, el que defina la misma, incluyendo los parámetros que se enumeran en el Art. 101.2º del RUCyL (Sistemas locales, aprov. Medio, calificación urbanística,...).

## **MODIFICACIÓN N° 2: DESCRIPCIÓN**

Es necesaria una aclaración y ajuste de la incorporación del contenido del URPI-7 (Modificación Puntual del PGOU de Palencia con Ordenación Detallada: "Clasificación de suelo urbanizable delimitado para las ampliaciones de las instalaciones de SEDA SOLUBLES S. L., y del Hospital del "Río Carrión", aprobada definitivamente por acuerdo de 21 de enero de 2003, publicado en el BOCyL el 12 de febrero de 2003) en toda la documentación del PGOU -el plano de ordenación detallada está correctamente incorporado en la Ficha del ámbito, pero no es correcta su transcripción en el resto de la documentación gráfica del PGOU-. Para alcanzar este objetivo, es necesario actuar en distintos aspectos:

- Se recoge la ordenación detallada del URPI-7 en toda la documentación del PGOU, con las modificaciones necesarias, que son las siguientes:

Es imprescindible que exista una independencia del viario de uso público –que dota de accesos al Complejo Hospitalario- respecto del viario privado de uso industrial contenido en el URPI-7. El espacio necesario para el viario público se resuelve con un ajuste del SGE-3 en esa zona.

Se consolida el cambio del PGOU vigente, que cambió la posición del viario que daba acceso al URPI-7 desde la rotonda en el encuentro entre Avda. Donantes de Sangre con Carretera de Villamuriel, ya que impide la continuidad del Complejo Hospitalario hacia la parcela SGE-3 donde se situará la ampliación. En su lugar, se introdujo en el URPI-7 un nuevo acceso desde el Camino de Villamuriel –entre instalaciones de Repsol y el SGE-3-, en sustitución de las cargas de urbanización que se le eliminaron.

Como consecuencia de la necesidad de modificación del trazado del viario local incluido en el URPI-7, que divide el actual Complejo Hospitalario de su zona de ampliación, se reduce ligeramente la

superficie del SGE-3, y por ello se compensa con la creación de una nueva parcela de uso equipamiento público de superficie similar interior al Sector SUZD S-8.R, denominada SGE-1A; La superficie neta y bruta del sector SUZD S-8.R permanece inalterada y se ajustan sus parámetros para no variar la edificabilidad total máxima permitida, ni la densidad.

- Se revisa la ficha del URPI-7, con la adaptación de los parámetros a la ordenación detallada definitiva. Además, se incorpora la reseña expresa de que el documento es asumido "con modificaciones" por el PGOU de Palencia.
- Como consecuencia de los cambios introducidos, es necesario adaptar el contenido del Artículo 7.2.12 de la memoria vinculante, referido a "fichas de Planeamiento incorporado: Aclaraciones al URPI-7".

## **MODIFICACIÓN Nº 2: JUSTIFICACIÓN**

La causa principal de esta modificación es la necesidad de corregir las discrepancias existentes entre la diferente documentación del PGOU vigente, aclarando y corrigiendo la ordenación detallada del URPI-7 que resulta de aplicación, unificándola en todo el documento.

Hay que tener en cuenta que se trata de una corrección de la contradicción entre distinta documentación existente en el PGOU vigente, que por un lado incorpora la ordenación detallada íntegra –aprobada en el año 2003-, en la ficha del URPI-7, y sin embargo, en el resto de la documentación gráfica del PGOU:

- Se elimina una de las unidades de actuación,
- Se modifica la ordenación detallada de la otra unidad, al modificar la posición del viario de acceso,
- Se sustituye gran parte de los sistemas locales de viario público, espacios libres de uso público y equipamiento público del sector, por sistemas generales de equipamiento público fuera de él.

Entre estas modificaciones introducidas con la aprobación del PGOU en 2009 respecto de lo aprobado en 2003, deben diferenciarse las que son válidas y se interpretan como correctas, respecto de las que son errores a subsanar:

Son válidas, se consideran correctas y por tanto en este documento no se altera el PGOU en los aspectos siguientes:

- Se eliminó la unidad de actuación UA-2B, y solo se mantiene la UA-1A.

- Se eliminó el viario local de acceso al URPI-7 previsto inicialmente, y se sustituye por otro que no divide la parcela del actual Hospital con la parcela para su futura ampliación.

NO son válidas, y deben interpretarse como errores a subsanar, las siguientes:

- Se modificó la delimitación del ámbito de la UA-1A del URPI-7, así como su ordenación detallada, al eliminar gran parte de las parcelas de sistemas locales de cesión obligatoria, y clasificar dicho suelo como urbano consolidado, con calificación de sistema general. (se desarrolla en la página siguiente).

Por lo tanto, es necesario incorporar correctamente la ordenación detallada de la UA-1A, y además hacer una serie de ajustes. Por ello, se deben justificar las modificaciones en la ordenación detallada de la unidad UA-1A del URPI-7, con respecto de la aprobada en el año 2003.

#### **DESAPARICIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2B:**

Del documento de Modificación del PGOU aprobado en 2003 solo se incorpora, y con modificaciones, la unidad de actuación UA-1A; el PGOU aprobado en 2008 eliminó la unidad de actuación UA-2B, e introdujo la clasificación de todo el ámbito como suelo urbanizable, y la calificación actual de todo el ámbito como sistema general de equipamientos públicos, lo que se considera correcto, por lo que se mantiene sin modificación.

Por lo tanto, la inclusión parcial –sin la unidad de actuación UA-2B- del ámbito del URPI-7 ya ha quedado incorporada al PGOU vigente, sin que el presente documento modifique este aspecto.

#### **NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

Respecto de la Unidad UA-1A, es necesario corregir la incorporación de la ordenación detallada en la documentación gráfica del PGOU vigente: El PGOU aprobado en 2008 eliminó prácticamente todas las cargas de cesión gratuita como son los sistemas locales de espacios libres públicos y de equipamiento público, y con ellas las cargas de urbanización del viario público; en su lugar, incluyó dichos suelos como sistema general, por lo que el Ayuntamiento de Palencia, en lugar de una cesión de forma gratuita, y completamente urbanizadas, se encuentra con unos terrenos incluidos en suelo urbano consolidado que debería obtener por expropiación.

Este último aspecto incumple el Art. 83º del RUCyL, que obliga a incluir en algún sector o a adscribir porcentualmente a un conjunto de sectores, a todo terreno destinado a sistemas generales que aún no haya pasado a titularidad pública y se incluyan en suelo urbano o urbanizable; esto es precisamente lo que sucede con el terreno perteneciente a SEDA SOLUBLES

SA, que se ha incluido en sistemas generales en suelo urbano consolidado, sin adscribir a ningún sector o conjunto de ellos.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UA-1A:

No es posible incorporar la ordenación detallada aprobada en el año 2003 de forma directa, pues surgen nuevas necesidades como las siguientes:

- necesidad de creación de una duplicidad de viarios, uno privado para servir al uso industrial, y otro público para el uso hospitalario, ya que se ha considerado crucial que dichos usos no se mezclen en sus tránsitos rodados.
- Es necesario mantener el cambio incluido en el PGOU del 2008, de modificación de la posición del viario de acceso, para permitir la continuidad del Complejo Hospitalario hacia la parcela de ampliación del equipamiento. Se eliminó dicho viario, e introdujo en la unidad otro nuevo viario, situado entre el SGE-3 y las Instalaciones de Repsol.

Al modificar la posición del sistema local de viario público que daba acceso al URPI-7 hasta la rotonda en Ctra. De Villamuriel, de los suelos liberados por este cambio de trazado se califican como sistema local de equipamiento público los suelos interiores al URPI-7, y se mantiene la calificación como sistema general de equipamiento en los exteriores a él.

#### JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Se ha respetado la superficie de la parcela de uso industrial, su edificabilidad máxima y su posición, así como el viario privado que sirve a este uso industrial, y únicamente se han modificado ligeramente espacios libres públicos y el trazado del viario público, para permitir la duplicidad de viarios: por un lado el citado viario privado para el uso industrial, y por otro lado el público de acceso al Complejo Hospitalario.

Dado que la unidad UA-1A, aprobada en 2003, tenía 35.913 m<sup>2</sup> de parcelas de uso privado, y 17.139 m<sup>2</sup> de cesión obligatoria y gratuita, haciendo un total de 53.052 m<sup>2</sup> totales, se justifica que la delimitación definitivamente incluida en esta modificación tiene una superficie de 55.218,68 m<sup>2</sup> totales, un aumento de superficie inferior al 5 %.

No se modifica la edificabilidad máxima permitida en el uso lucrativo - industrial-, que es de 18.250 m<sup>2</sup>c máximos, y partiendo de ese dato, se justifica a continuación que se cumplen con los estándares mínimos de sistemas locales que regula el RUCyL, y no se disminuye su superficie respecto de lo aprobado en 2003:

- de espacios libres de uso público (5.566,04 m<sup>2</sup> proyectados, superando los 3.650 m<sup>2</sup> mínimos según RUCyL, y también los 5.146 m<sup>2</sup> que estaban incluidos en la unidad en la ordenación aprobada en 2003),
- de sistema local de equipamiento público (5.940,17 m<sup>2</sup> proyectados, superando los 3.650 m<sup>2</sup> mínimos según RUCyL, y coinciden con los incluidos en la ordenación aprobada en 2003),
- de aparcamientos públicos (se incluye exactamente la playa de aparcamiento público, así como las bandas de aparcamiento privado vinculadas al uso industrial que figuraban en la ordenación aprobada en 2003: ello da lugar a 183 plazas de uso privado y 190 plazas de uso público proyectadas, siendo el mínimo según el Art. 104 del RUCyL, de 2 plazas de aparcamiento, al menos 1 de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, es decir: 182 plazas uso privado + 182 plazas uso público).

#### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO:

Siguiendo los criterios establecidos en el Art. 107º del RUCyL, se recalcula el aprovechamiento medio del Sector de suelo urbano no consolidado URPI-7, tras los pequeños ajustes de superficie:

No existe nada más que un uso lucrativo, el industrial, por lo que ese será el uso predominante a los efectos de cálculo del Aprovechamiento Medio (AM), y no tiene objeto la existencia de coeficientes de ponderación entre distintos usos compatibles respecto del uso predominante.

$$\begin{aligned} \text{AM} &= \text{Aprovechamiento total} / \text{Superficie total} = \\ &= 18.250 \text{ m}^2\text{c} / 55.218,68 \text{ m}^2\text{s} = 0,3305. \end{aligned}$$

(Cuando según la ordenación detallada aprobada en 2003, el aprovechamiento medio era: AM = 18.250 m<sup>2</sup>c / 53.052 m<sup>2</sup>s = 0,3440.)

#### MODIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE LA FICHA DEL URPI-7:

La modificación de la ficha del URPI-7 está justificada por la necesaria adaptación de sus datos a la ordenación detallada definitivamente incorporada.

Se aportan la superficie del ámbito, la edificabilidad máxima, la referencia a las ordenanzas de aplicación, definición de los sistemas locales existentes, el aprovechamiento, así como las condiciones que se incorporan para su desarrollo.

## LIGEROS CAMBIOS EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO:

Citado ahora como un cambio de carácter menor, en base a los levantamientos topográficos realizados para la tramitación de dos Proyectos de Expropiación por parte del Ayuntamiento de Palencia en el ámbito de los actuales SGE-3 y SGE-4, que han puesto de manifiesto pequeñas diferencias con respecto a la cartografía de base del documento del PGOU, existen pequeños ajustes de la delimitación de la unidad: por ejemplo, entre la parcela de suelo urbano consolidado del actual Hospital, respecto del Sector SUZD-SGE 3/3A, quedando dicho espacio al sur de las actuales edificaciones residenciales incluido en el suelo urbano no consolidado URPI-7. Dichos ajustes son de muy escasa entidad y no producen disminución de la superficie de sistemas generales de equipamientos.

En cuanto a la modificación del contenido de varios artículos de la memoria vinculante del PGOU, resulta obligado recoger correctas descripciones en lo referente a la ordenación planteada para la "ampliación del Hospital Río Carrión" (Art. 7.2.4), y en lo referente a las "aclaraciones respecto al URPI-7" (Art. 7.2.12), su incorporación parcial y con modificaciones.

## MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL SECTOR SUZ 8.R

Para el cumplimiento del Artículo 172º del RUCyL, por la ligera disminución de superficie del sistema general de equipamiento SGE-3, se crea una nueva parcela, la SGE-1A, situada interior al sector SUZ 8.R, que por lo tanto ve alterada su superficie "neta", es decir, superficie excluidos los sistemas generales interiores.

La superficie total o "bruta", es decir, incluidos sistemas generales, no varía.

Se ha ajustado el índice de Edificabilidad Máxima actual de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de modo que al aplicarse a la superficie neta modificada, el resultado es exacto al actual, para que no se produzca variación de edificabilidad en el sector.

La densidad máxima del sector tampoco varía, ya que aunque se modifica la superficie neta del sector al introducir la nueva parcela de sistema general de equipamiento interior al sector, el parámetro de 70 viviendas / Ha se aplicará en este caso a la superficie del sector excluidos los sistemas generales exteriores pero no los interiores. Para ello se modifica en este sentido el texto de la nota al margen nº 3 incluida en la ficha del sector.

Por lo anteriormente expuesto, queda justificado que no es aplicable en este caso el Art. 173º del RUCyL: "Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población".

Se ha introducido una condición más en el apartado de la ficha "Determinaciones de ordenación general potestativa", que obliga a la situación colindante con el SGE-1 de la nueva parcela SGE-1-A.

Esta modificación está garantizando su funcionalidad, que de otro modo estaba limitada por su pequeña superficie, y que por ello será similar a la de la parcela de sistemas generales SGE-3 -que se ha visto reducida en la misma superficie-; ello garantiza el cumplimiento del Art. 172º del RUCyL, en lo que respecta a la "funcionalidad" similar de la parcela de equipamiento que se reduce respecto de la nueva superficie que se califica como tal.

Se ha desecharido la situación de la nueva superficie de equipamiento en el sector S-11.R pese a ser más cercano a la parcela SGE-3, ya que no existe ninguna parcela de sistemas generales de equipamiento interior al mismo, y por ello no puede cumplirse la condición expresada por el Art. 172º del RUCyL de que la nueva superficie que compense la reducción debe ser sustituida "en un sector próximo", y en una parcela de "equivalente funcionalidad", ya que, pese a cumplir lo primero, lo segundo se incumpliría por la pequeña superficie de la nueva parcela de equipamiento.

### **MODIFICACIÓN Nº 3: DESCRIPCIÓN**

*Se modifica el sistema de obtención de las parcelas de sistemas generales SGE-3 y SGE-4, actualmente por "cesión", para que el planeamiento general recoja específicamente el sistema de obtención por expropiación.*

- Se introduce la división en dos zonas de los actuales SGE-3 y SGE-4 para su más fácil obtención mediante Proyectos de Expropiación: 3 y 3A, 4 y 4A respectivamente. La anulación del Sector S-12.R a que se refiere el punto siguiente, a cuyo desarrollo estaba vinculada la cesión de dichas parcelas de sistemas generales -ya que se trataba de sistemas generales adscritos al mismo, ya fueran interiores o exteriores a él- redunda en la necesidad de fijar otro sistema de obtención para ellos.

### **MODIFICACIÓN Nº 3: JUSTIFICACIÓN**

Las parcelas SGE-3 y SGE-4, ya no pueden obtenerse por cesión vinculadas al desarrollo del sector SUZ 12.R, tras la sentencia que declara su anulación. Por ello, y dada la urgente necesidad de obtención de dichos terrenos, se opta por introducir de forma expresa en el planeamiento general el sistema de obtención por expropiación.

Para ello, se crea el nuevo sector de suelo urbanizable SUZ-SGE-3/3A, que contiene las parcelas de sistemas generales de equipamiento SGE-3 y SGE-3A, no necesita de planeamiento de desarrollo, y cuya gestión urbanística será mediante Actuaciones Aisladas de expropiación.

Según el artículo 83º.1.g) del RUCyL, los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán incluirse en suelo urbanizable si se incluyen en algún sector –lo que se cumple en este caso con la creación del nuevo sector de suelo urbanizable-, o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.

El sistema de expropiación forzosa es uno de los recogidos por la legislación –artículo 190º del RUCyL- para la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas, junto a la cesión gratuita y la ocupación directa.

Dado que ya no es viable la cesión gratuita por el desarrollo del anulado sector SUZ-12.R, y que la ocupación directa requiere que el propietario de los terrenos dé su consentimiento –artículo 229º del RUCyL-, se plantea la obtención por expropiación forzosa.

Las actuaciones aisladas de expropiación se regulan en los artículos 223º a 227º del RUCyL, y pueden desarrollarse por las Administraciones Públicas en cualquier clase de suelo –suelo urbanizable en este caso-, con la finalidad de ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas. En este caso, el sector SGE-3/3A, está íntegramente formado por suelos de dotaciones públicas: sistemas generales de equipamiento público y viario local de uso público.

#### **JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN DE LAS PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES SGE-3 y SGE-4**

Se han dividido las parcelas de sistemas generales de equipamiento público ya existentes en el vigente PGOU, de forma que el SGE-3 actual pasa a estar dividido en SGE-3 y SGE-3 A, y el SGE-4 actual pasa a estar dividido en SGE-4 y SGE-4 A.

Se trata de una división que tiene relación con la estructura de la propiedad, y con el Convenio Firmado por ambas Administraciones el once de mayo de 2005, “Convenio Urbanístico de Colaboración entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Palencia y la Gerencia Regional de Salud de Castilla y León relativo a la ampliación del Hospital General Rio Carrión de Palencia”, que se presenta anexo a este documento.

La división en dos zonas diferenciadas facilitará la tramitación de la expropiación, si es que no es conjunta, por separado de cada una de las zonas, según sea necesaria su tramitación.

La finalidad de su obtención, según dicho Convenio, es para su posterior cesión a la Junta de Castilla y León, que va a promover la construcción de una ampliación del Complejo Hospitalario, a través de su Gerencia Regional de Salud, y por lo tanto es de gran interés social facilitar la tramitación mediante la división en partes.

## **MODIFICACIÓN Nº 4: DESCRIPCIÓN**

*Incorporar los cambios necesarios para acatar el fallo de la Sentencia Judicial nº 00492/2012 del TSJ CyL, a toda la documentación del PGOU donde figure el anulado sector S-12.R.*

## **MODIFICACIÓN Nº 4: JUSTIFICACIÓN**

### **ANULACIÓN DEL SECTOR SUZ 12.R:**

Se anula el sector en aplicación de la Sentencia nº 00492/2012, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, emitida el 13 de marzo de dos mil doce, que anula el acuerdo de aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Palencia por no ser ajustado a derecho exclusivamente en lo relativo a la clasificación como suelo urbanizable del sector SUZ-12.R. Por ello, debe entenderse que el ámbito delimitado por dicho sector, debe considerarse como suelo rústico de especial protección, dada la posibilidad de inundabilidad existente.

Por ello, se anula dicho sector en todos los documentos del Plan General en los que figure.

## **8.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO**

El Art. 169.3º del RUCyL, recoge las condiciones que rigen la modificación del planeamiento urbanístico, entre la que está la justificación de la conveniencia de la misma y la acreditación del interés público.

Como ya se ha declarado, existe un claro interés público por el urgente desarrollo de la ampliación del Complejo Hospitalario "Río Carrión" de Palencia.

La conveniencia de la modificación se basa en la necesidad de adaptación de la ordenación general y detallada del planeamiento, para permitir de la forma más rápida posible, el desarrollo del citado sistema general de equipamiento público, para dar un mejor servicio sanitario a los ciudadanos.

## **8.2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN**

Se presenta en el apartado 6º de esta memoria vinculante el alcance de la modificación, identificando las determinaciones que se modifican, y en el apartado 7º las modificaciones de la documentación del PGOU de Palencia, presentando el estado actual y el modificado.

En el presente apartado 8º se aporta la justificación de los distintos aspectos de la modificación del PGOU.

## **8.3. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 172º DEL RUCYL: MODIFICACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

La aprobación de modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que altere los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada, cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana, o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios del sector.

En esta modificación puntual no se disminuye la superficie de espacios libres de uso público ni de equipamiento público.

La modificación afecta a la parcela de sistemas generales de equipamiento público SGE-3, que se ve reducida en una cantidad de 2.858,28 m<sup>2</sup> de superficie, que se ven compensados mediante la creación de una nueva parcela de sistemas generales, la SGE-1A, situada interior al sector SUZD S-8.R.

Por lo tanto, se cumple el Art. 172º del RUCyL, ya que se sustituye la disminución de superficie de equipamiento por otra con la misma calificación -equipamiento público- y clasificación -suelo urbanizable-, equivalente superficie - la ligera disminución del primero se ve compensada con el mismo aumento de la segunda: 2.858,28 m<sup>2</sup>- , y funcionalidad -al estar obligadamente situada colindante a la parcela SGE-1, forma una parcela de equipamiento público de una gran superficie, por lo que su funcionalidad similar a la SGE-3 se ve garantizada-.

En relación con los ajustes en la ordenación detallada del URPI-7, ya se ha justificado la no disminución de espacios libres ni de equipamiento público en la unidad incorporada, comparándola con la ordenación detallada aprobada en 2003.

El vigente PGOU, aprobado en 2008, que incorporó parcialmente el ámbito del URPI-7, eliminó por error parcelas de sistemas locales de espacios libres de uso público y de equipamiento público -recalificándolas a sistemas generales de equipamiento público en suelo urbano consolidado-, sin justificar el cumplimiento de este artículo.

Ahora, en esta modificación, se justifica que al incorporar la ordenación detallada aprobada en la Modificación Puntual del PGOU del 2003 -el llamado URPI-7-, con modificaciones; cumpliendo lo regulado en el Art. 172º del RUCyl:

Con los datos aportados a continuación, tabla de superficies y edificabilidad de la ordenación modificada, se justifica que en ella se plantea más superficie de espacios libres de uso público de las que contenía en el documento aprobado en 2003 en ese mismo suelo -Unidad de actuación nº UA-1A-, y que también se supera por un amplio margen el mínimo exigible por la normativa urbanística.

URPI-7		SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO CON MODIFICACIONES		
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PALENCIA CON ORDENACIÓN DETALLADA				
PARCELA	USO	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)	
A.I.	AREA INDUSTRIAL	23.212,00		18.250,00
R.V.PR. 1	RED VIARIA PRIVADA	9.073,51		
A.PR. 1	APARCAMIENTOS PRIVADOS	1.066,73		
A.PR. 2	APARCAMIENTOS PRIVADOS	995,39		
R.R.V.PR. 1	RESERVA RED VIARIA PRIVADA	881,01		
E.L.U.P. 1	ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO	4.655,37		
E.L.U.P. 2	ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO	910,67		
R.V.PUBLICA 1	RED VIARIA PÚBLICA (Zona playa aparcam.)	6.350,44		
R.V.PUBLICA 2	RED VIARIA PÚBLICA (Zona nuevo acceso)	2.133,39		
EQUIPAM. PÚB. 1	SIST. LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	5.777,13		
EQUIPAM. PÚB. 2	SIST. LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	163,04		
TOTAL:			55.218,68	18.250,00

**ocupación máxima:**

18250 m2s 33,05%

**Superficie de espacios libres de uso público:**

5.566,04 > 5.146 m2 en UA-1A del URPI-7.

> 3.650 m2 mínimos.

**Superficie de equipamientos públicos:**

5.940,17 > 3.650 m2 en UA-1A del URPI-7.

> 3.650 m2 mínimos.

**Aparcamiento público:**

las zonas de aparcamiento han quedado incluidas tal y como se aprobaron, con ligeras modificaciones para permitir inscribir un diámetro de 25 metros de radio, que permite garantizar el giro previamente al acceso de la parcela SGE-4.

Se justifica claramente que la superficie de espacios libres y de equipamiento público no se ve disminuida con la modificación planteada.

## **8.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN VIV/561/2010, DE 1 DE FEBRERO, SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS**

La orden obliga a que los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquéllas con discapacidad permanente o temporal.

En este sentido, la urbanización del URPI-7, deberá ejecutarse siguiendo estas condiciones, lo que se justificará debidamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La modificación de las condiciones de ordenación detallada que contiene este documento no impide el cumplimiento futuro de esta Orden, que desarrolla el mandato contenido en la disposición final cuarta del Real Decreto 505/2007.

## **8.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE**

De cara al cumplimiento de la exigencia contenida en el Art. 58.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y al artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se presenta ahora un análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación general del Municipio.

La propuesta de la presente modificación puntual del PGOU de Palencia, cuyo objeto es la adaptación de la ordenación detallada del URPI-7, y la modificación de la Ordenanza de "Equipamientos", no influye en modo alguno en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Interpretando como la situación inicial la aprobada en la modificación puntual aprobada definitivamente en 2003, con los cambios incluidos con la aprobación del PGOU de 2008 que pueden ser considerados válidos (eliminación de la Unidad UA-2B, y cambio de posición del viario de acceso al URPI-7), La afección de la influencia de la modificación sobre la ordenación general vigente, entendiendo por tal lo regulado por el Art. 80º

del RUCyL, contenido en la Sección 2ª “Ordenación General” del Capítulo II “Plan General de Ordenación Urbana”, se limita a:

- ligeras modificaciones de la “clasiﬁcación del suelo” en los aspectos siguientes:
  - Ligera adaptación de los límites entre el URPI-7 y la parcela SGE-3, para adaptarlos a la topografía exacta (se cuenta con una topografía de mayor deﬁnición por tramitación reciente de dos proyectos de expropiación por parte del Ayuntamiento en esa zona).

No existe modiﬁcación sobre la clasiﬁcación del suelo, ni de los “Sistemas Generales” de equipamientos, con la corrección del error contenido en el PGOU consistente en:

- Se corrige el error contenido en el PGOU vigente, de considerar como Sistemas Generales de Equipamiento Público en suelo urbano consolidado, parcelas de sistemas locales del URPI-7 (equipamiento público, espacios libres de uso público y viario público en suelo urbano no consolidado). Luego respecto a la ordenación detallada aprobada en 2003, no existe modiﬁcación.
- La modiﬁcación sobre los Sistemas Generales existentes SGE-3 y SGE-4 incide sobre su denominación actual, al dividirse cada una de ellas en dos partes diferenciadas, se disminuye ligeramente la superficie del SGE-3 en la misma superficie que tiene la nueva parcela SGE-1A, que obliga a la modiﬁcación de la ﬁcha del SUZ S-8.R.
- Se anula el sector SUZ-12.R, en cumplimiento de Sentencia Judicial.

## **8.6. AUSENCIA DE AFECCIÓN ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS DELIMITADOS POR LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE, Y A ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

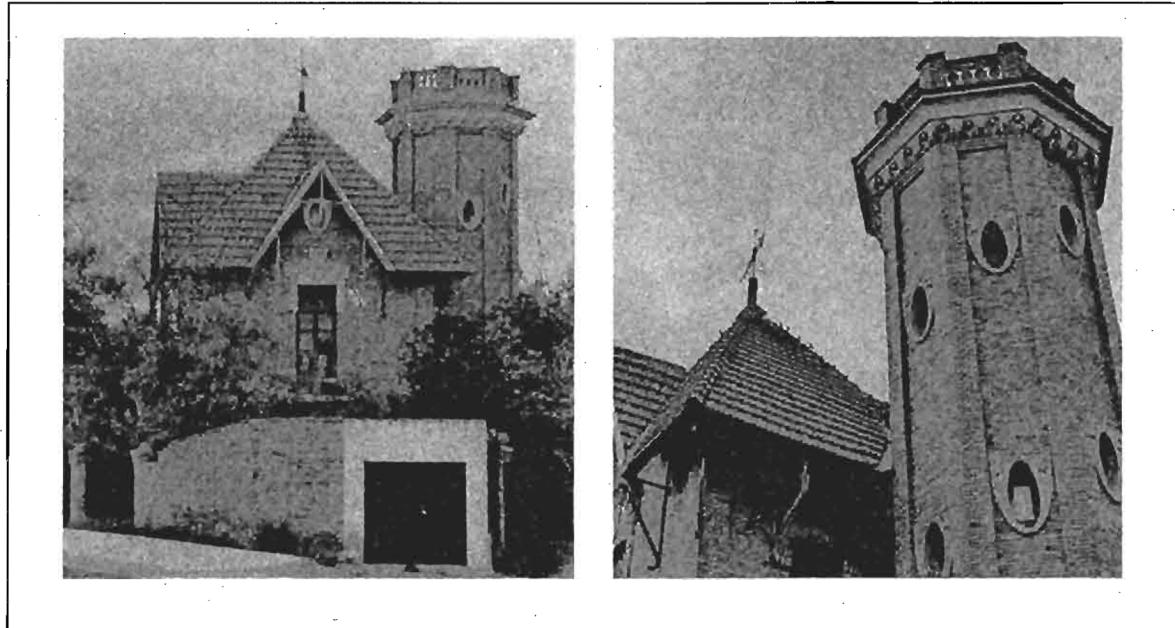
Tal y como exige la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, apartado 5.b, que respecto a las modiﬁcaciones de planeamiento de cualquier tipo, se debe solicitar los informes del Art. 3º, con las excepciones citadas, se declara que la presente modiﬁcación no necesita de informe de la Agencia de Protección Civil pues solo es exigible cuando la modiﬁcación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitados por la Administración competente para la protección de cada riesgo, y no se afecta a zonas de servidumbre ni policía del dominio público hidráulico.

## **8.7. CATÁLOGO Y LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO AFECTADO**

El título IX de la Normativa Urbanística del PGOU de Palencia, contiene la normativa de protección de elementos catalogados, así como la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico, y el plano nº 12: "Catálogo de bienes protegidos y yacimientos arqueológicos" define dichos elementos y los ámbitos citados.

La modificación puntual planteada no afecta a los yacimientos arqueológicos, ni supone ningún cambio en las condiciones de protección del único elemento catalogado existente en el ámbito, que es la Vivienda proyectada por el Arquitecto Jerónimo Arroyo "Villa Luz", situada en la delimitación del anulado sector S-12.R, por lo que pasa a estar en suelo rústico. (Ficha nº 2 del Catálogo del PGOU de Palencia).

<b>CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS</b>	<b>Nº 2</b>
Villa Luz. Carretera de Villamuriel, Fuente de la salud.	



## **9. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y LA TRAMITACIÓN DE OTROS PROCEDIMIENTOS**

El acuerdo de aprobación inicial de este instrumento de planeamiento urbanístico producirá la suspensión de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288º del RUCyL, en el ámbito señalado en este Resumen Ejecutivo, y debe mantenerse hasta la entrada en vigor de este instrumento, o como máximo durante dos años.

---

En Palencia, septiembre de 2012.

LOS ARQUITECTOS:

FDO.: JAIME SACRISTÁN MONTESINOS.

Nº de colegiado C. Oficial de Arquitectos de León, delegación de Palencia:  
3.345.

FDO.: EDUARDO DIEZ GARCÍA.

Nº de colegiado C. Oficial de Arquitectos de León, delegación de Palencia:  
3.346.

## **10. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL DOCUMENTO**

1. Incorporación de las medidas correctoras del documento ambiental de diciembre de 2011 y anexo correspondiente de abril de 2012, y la resolución sobre Decisión Motivada de no sometimiento al procedimiento de EIA de 27 de marzo de 2012.
2. 1<sup>a</sup> RESOLUCIÓN, de 29 de febrero de 2012, de la Delegación Territorial de Palencia, por la que se hace pública la Decisión Motivada de NO sometimiento al Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, URPI-7, SGE-3 y SGE-4, promovida por el Ayuntamiento de Palencia. EXPTE.: EIA-PA-15/2011.
3. Resolución de 30 de abril de 2012, de la Delegación Territorial de Palencia, considerando modificación no sustancial la modificación del Proyecto de Modificación Puntual del PGOU de Palencia nº 1 en relación con URPI 7, SGE-3 y SGE-4, promovida por el Ayuntamiento de Palencia (EXPTE.: EIA-PA-15/2011).
4. SENTENCIA 00492/2012, del T. S. J. de Castilla y León, de 13 de marzo de 2012.
5. Convenio urbanístico de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Palencia y la Gerencia Regional de Salud de Castilla y León relativo a la ampliación del Hospital General Río Carrión de Palencia.
6. Informe de Confederación Hidrográfica del Duero de 4 de marzo de 2010, para la aprobación del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SUZ-12.R del PGOU de Palencia.
7. 2º Informe de Confederación Hidrográfica del Duero de 19 de abril de 2010 sobre Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SUZ-12.R del PGOU de Palencia.

**ANEXO 1:**

**INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL Y LA RESOLUCIÓN DE DECISIÓN MOTIVADA DE NO SOMETIMIENTO A PROCEDIMIENTO DE EIA.**

**6.- MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.**

Se puede definir como medidas preventivas, aquellas que se adoptan para evitar que se produzca un determinado impacto o se produzca en menor medida. Las medidas correctoras, por su parte, serán aquellas que se adoptan cuando, una vez producido un impacto inevitable, se intenta corregir de alguna manera el mismo.

Para su análisis diferenciaremos las medidas en fase de ejecución y en fase de explotación.

**6.1.- MEDIDAS EN FASE DE EJECUCIÓN:**

Durante la fase de ejecución o construcción del proyecto se tendrán en cuenta las medidas siguientes:

Protección de la atmósfera. – Se garantizará que las obras, movimientos de maquinaria y de tierras no produzcan efectos negativos en vías de comunicación próximas, zonas urbanas, cultivos y demás actividades cercanas. Se minimizará la producción de polvo que pueda generarse en las obras mediante riegos periódicos, cuando las circunstancias climatológicas lo aconsejen.

Protección de las aguas. – Se garantizará la no afección a recursos de aguas, superficiales o subterráneas.

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 ajardinados. El acopio se realizará en cordones de reducida altura 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.

Protección de la fauna y de poblaciones cinegéticas. – Se cumplirá lo establecido en el RD 1432/2008, de 29 de agosto por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, ya que en la zona sólo hay dos líneas aéreas de baja tensión, que además se suprimirán y pasarán a ser subterráneas.

Ruido. – Se estará sujeto a lo dispuesto en el Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones.

Gestión de residuos. – Los posibles residuos generados se gestionarán correctamente, de conformidad con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y por el Decreto 54/2008, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla y León (2008-2010).

Instalaciones auxiliares. – Se vigilará que las instalaciones auxiliares de obra de carácter temporal, almacenes de maquinaria, lubricantes y combustibles, se instalen en lugares



**DOCUMENTO AMBIENTAL**

Modificación puntual P.G.O.U. Palencia.

Ampliación de SEDA SOLUBLES SA Y HOSPITAL RIO CARRION

adecuados no vulnerables a la contaminación. Serán desmantelados una vez finalizadas las obras y los terrenos recuperados e integrados paisajísticamente.

**Protección del paisaje.** – Se tendrán en cuenta las condiciones de carácter estético al objeto de minimizar el impacto paisajístico ocasionado por las nuevas edificaciones, tales como uso de colores ocreas o terrosos, y otras que se estimen oportunas. Se aconseja establecer pantallas de ocultación de elementos que disminuyan la calidad visual del entorno.

## **6.2.- MEDIDAS EN FASE DE EXPLOTACIÓN:**

Las medidas correctoras en la fase de explotación del proyecto se centran en:

1. – Ajardinamiento: En toda la superficie dedicada a espacios libres públicos se deberá realizar una plantación de especies, con un adecuado diseño paisajístico. Se tomarán como referencia las especies seleccionadas en el cuaderno de zona del Programa de forestación de tierras agrarias de Castilla y León.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar, en todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. Se tendrá en cuenta la normativa referente a la protección frente al «fuego bacteriano», a la hora de seleccionar las especies.

2.- Alumbrado público: La elección de farolas y luminarias se hará teniendo en cuenta la normativa vigente en la materia.

2.– Se deberán cumplir las «medidas preventivas, correctoras y compensatorias» recogidas en el apartado 6 del documento ambiental del Proyecto, además de las que se citan a continuación:

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

En la parcela SG-3, en la superficie no edificable se procurará maximizar el porcentaje de la superficie dedicada a zonas ajardinadas y plantaciones vegetales. Asimismo, sería recomendable la implantación de una pantalla vegetal perimetral con densidad y distribución apropiada para obtención de una mejor integración paisajística del complejo hospitalario.

En la parcela SG-4 en las playas de aparcamiento, se dará preferencia a las soluciones de suelos permeables o pavimentos porosos. Se realizará una plantación de árboles a una distancia aproximada de 5 m.

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 instalará el riego por goteo. El ajardinamiento deberá realizarse a medida que se desarrolle la urbanización.

- Se cumplirá todo lo reflejado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, de 20 de febrero de 2012, especialmente en lo relativo a la incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables. En cualquier caso, se deberá cumplir con el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Los residuos generados deberán ser entregados a gestor autorizado. Asimismo, se deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido así como los Reglamentos que la desarrollan y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla en lo que sea de aplicación.
- En el diseño de construcción del hospital se deberá tener en cuenta la existencia y localización de las torres de refrigeración de Seda Solubles, S.L. de cara a estimar efectos por legionelosis u otras afecciones ambientales posibles. En cualquier caso, se deberá atender lo dispuesto en el R.D. 865/2003 de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.